



# RAPPORT D'ACTIVITE 2023

## SOMMAIRE

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| I – DIRECTION GENERALE                                         | 1   |
| 1) CONSEIL D'ADMINISTRATION - BUREAU                           | 2   |
| 2) COMITE DE DIRECTION – CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE      | 5   |
| 3) POLE COMMUNICATION                                          | 7   |
| II – DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH         | 13  |
| 1) EVOLUTION DES EFFECTIFS                                     | 14  |
| 2) FORMATION PROFESSIONNELLE                                   | 24  |
| 3) EGALITE PROFESSIONNELLE FEMMES/HOMMES                       | 28  |
| 4) REMUNERATIONS DES SALAIRES                                  | 37  |
| 5) AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL                             | 40  |
| 6) CONDITIONS DE TRAVAIL                                       | 43  |
| 7) MARQUE EMPLOYEUR                                            | 48  |
| III – DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET COMMANDE PUBLIQUE   | 50  |
| 1) MARCHES PUBLICS                                             | 51  |
| 2) FONCIER ET VENTE DE LOGEMENTS                               | 54  |
| 3) CONTENTIEUX JUDICIAIRE LIE AU PATRIMOINE                    | 57  |
| 4) PROJETS DANS LA SAC VAL DE FRANCE L'HABITAT DES TERRITOIRES | 60  |
| IV – DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT                      | 63  |
| 1) DIRECTION ADJOINTE AU DEVELOPPEMENT                         | 66  |
| 2) DIRECTION ADJOINTE QUALITE DE VIE LOCATIVE                  | 71  |
| 3) DIRECTION ADJOINTE PATRIMOINE                               | 83  |
| 4) POLE BASE DE DONNEES                                        | 66  |
| 5) POLE ETATS DES LIEUX                                        | 69  |
| 6) POLE CHARGES DE SECTEURS                                    | 72  |
| V – DIRECTION CLIENTELE                                        | 96  |
| 1) POLE GESTION LOCATIVE                                       | 97  |
| 2) BAUX DITS ATYPIQUES                                         | 121 |
| 3) POLE GESTION SOCIALE                                        | 125 |
| 4) POLE CONTENTIEUX-RECouvreMENT                               | 129 |
| 5) POLE SENIORS                                                | 134 |

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| VI – DIRECTION FINANCIERE                          | 147     |
| 1) POLE EXPLOITATION / FISCALITE                   | 148     |
| 2) POLE INVESTISSEMENT / FINANCES                  | 152     |
| 3) CONSEILLER DE GESTION - ASSISTANTE DE DIRECTION | 155     |
| <br>VII – DIRECTION DES SYSTEMES D’INFORMATION     | <br>158 |
| <br>VIII– DIRECTION COMMERCIALE ET DE LA PROXIMITE | <br>161 |
| 1) OCCUPATION DES LOGEMENTS                        | 162     |
| 2) DEMANDES DE LOGEMENTS                           | 168     |
| 3) ATTRIBUTION DE LOGEMENTS                        | 170     |
| 4) DEPARTS                                         | 174     |
| 5) VACANCE COMMERCIALE                             | 176     |
| 6) RECLAMATIONS                                    | 180     |
| 7) PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES                | 185     |
| 8) ACTUALITE DE L’ANNE 2023                        | 188     |
| 9) PERSPECTIVES 2024                               | 191     |

**DIRECTION GENERALE**

## ***CONSEIL D'ADMINISTRATION***

### ***BUREAU***

## **DIRECTION GENERALE**

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'Administration a tenu 6 réunions en présentiel aux dates suivantes :

| <b>DATE</b> | <b>NOMBRE<br/>DE PRESENTS</b> | <b>PRESENTS ET<br/>REPRESENTES</b> |
|-------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 4 JANVIER   | 23                            | 27                                 |
| 14 AVRIL    | 24                            | 25                                 |
| 9 JUIN      | 25                            | 27                                 |
| 5 SEPTEMBRE | 18                            | 25                                 |
| 13 OCTOBRE  | 20                            | 23                                 |
| 8 DECEMBRE  | 19                            | 25                                 |

Lors de la séance du 5 septembre, deux nouveaux membres représentant le Conseil Départemental du Cher ont été désignés. Il s'agit de Béatrice DAMADE, Vice-Présidente du Conseil Départemental en charge du Tourisme, représentant le canton de Saint-Martin d'Auxigny, Maire de Quantilly et Jean-Luc BRAHITI, Conseiller Départemental de Châteaumeillant, Maire de St Jeanvrin.

Ces deux administrateurs ont remplacé Catherine REBOTTARO et Christian GATTEFIN.

De même, Action Logement a désigné un nouveau membre. Il s'agit de Dominique DHENNE qui a remplacé Annie MORDANT.

## BUREAU

Les Membres du Bureau se sont réunis 3 fois en présentiel les :

| DATE         | NOMBRE<br>DE PRESENTS | PRESENTS ET<br>REPRESENTES |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| 18 JANVIER   | 5                     | 7                          |
| 15 MARS      | 6                     | 7                          |
| 19 SEPTEMBRE | 4                     | 6                          |

Deux nouveaux membres ont remplacé Catherine REBOTTARO et Christian GATTEFIN.  
Il s'agit de Thierry CHATELIN et Fabrice CHOLLET.

***COMITE DE DIRECTION***

***CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE***

## **COMITE DE DIRECTION**

Ce groupe de travail composé de tous les directeurs fonctionne comme les années précédentes avec la rédaction d'un compte-rendu diffusé à l'ensemble du personnel via l'Intranet.

Ce Comité de Direction est composé des Directions suivantes :

- Direction Générale
- Direction du Développement Humain et du Marketing RH
- Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
- Direction Technique et Développement
- Direction des Politiques Sociales et Contentieuses
- Direction Financière
- Direction des Systèmes d'Information
- Direction Commerciale et de la Proximité

Ce Comité se réunit environ toutes les 2 semaines en présentiel.

## **CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

Durant l'année 2023, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni les 7 juin et 12 décembre.

***POLE COMMUNICATION***

## PÔLE COMMUNICATION

En 2023, de nombreuses actions ont été mises en place afin de promouvoir les réalisations de Val de Berry, de rappeler son engagement au service des territoires, ses valeurs et d'améliorer son image auprès de différents publics cibles en interne comme en externe.

Le Pôle est rattaché à la Direction Générale et se compose de 3 personnes. Il a été créé en juin 2023 et a permis de rapprocher la communication interne et la communication externe favorisant ainsi des synergies nouvelles, notamment en lien avec nos parties prenantes.

Une stratégie a été créée pour faire des collaborateurs des "ambassadeurs" de la communication.

### **Relations presse :**

- Parution de 67 papiers dans la presse régionale et nationale (PQR, radios, web, TV)
- Rédaction de communiqués et de dossiers de presse en diverses occasions
- Création d'invitations, de visites et de points spécifiques avec la presse
- Rédaction de notes pour la préparation d'interviews du DG et du Président

### **Infographie :**

- Création de supports imprimés aux couleurs de Val de Berry (Invitations, affiches, panneaux de chantier, badges, notes, 5 min d'Actu, newsletters...)
- Commande et suivi de la création de supports : dépliant prospects, cartes de visite...
- Création de supports liés à la promotion de nos activités : dépliant chauves-souris, dépliant marchés publics, dépliant recrutements, enquête de satisfaction...

### **Événementiel :**

- **Janvier** : Réunion publique - Aéroport Bourges, point presse - Sancoins, Vœux.
- **Février** : Présentation du projet Ilan Halimi - Ministère de la Justice - Paris.
- **Mars** : Réunion publique - Vierzon, visite presse - St Florent-sur-Cher, atelier fresque ludique - Bourges, point avec les parlementaires - Bourges, atelier fuites d'eau - Bourges, visite Sous-Préfète - Vierzon, visite et projet mémoire du quartier - Bourges.
- **Avril** : Première pierre - St Martin d'Auxigny, inaugurations - La Guerche-sur-l'Aubois.
- **Mai** : Ouverture de la CALEOL à la presse - Bourges, participation au Bee Day - Cher.
- **Juin** : Visite quartier Aéroport - Bourges, conférence de presse Muséum - Bourges, tournoi de football au Clos du Roy - Vierzon, signature convention IUT - Bourges, forum santé-social de l'EPIDE - Osmoy, visite Paul Verlaine - Bourges, Semaine Hlm - Bourges.
- **Juillet** : Première pierre - St Satur, visite avec la Banque des Territoires - Vierzon, parcours du dragon NPRU - Bourges, première pierre - Aubigny-sur-Nère, quartiers d'été - Saint Amand Montrond.

Reçu le 07/06/2024 - **Août** : Quartiers d'été - Saint Am<sup>9</sup>and Montrond, visite de la Sous-Préfecture - Vierzon.

- **Septembre** : atelier consommation d'eau - Bourges, pied d'immeuble Cuvier - Bourges, quête du dragon (journées du patrimoine) - Bourges, petit-déjeuner de la commande publique - Bourges, journée de cohésion - Bourges, défi interentreprises - Bourges,

- **Octobre** : signature de charte - Plaimpied-Givaudins, opération quartier propre - La Guerche-sur-l'Aubois, pied d'immeuble Mansart - Bourges, visite quartier Aéroport - Bourges, 1<sup>er</sup> COOP - Bourges, animation portraits - La Guerche-sur-l'Aubois, atelier compostage - Bourges, Octobre Rose - Département du Cher

- **Novembre** : Movember - Département du Cher, animation Paul Verlaine - Bourges

- **Décembre** : Hackathon - Bourges, animation tri sélectif - Aubigny-sur-Nère

- Pilotage d'opérations menées dans le cadre de cette 10<sup>ème</sup> édition :
- 19 au 21 juin 2023 : atelier fresque et exposition avec une école - Bourges nord
- 20 juin 2023 : accueil d'agents de Montluçon Habitat et visites - St Florent sur Cher
- 22 juin 2023 : visite de collaborateurs de Val de Berry d'une réhabilitation- Montluçon
- 23 juin 2023 : atelier graff avec un collège - La Guerche sur l'Aubois

#### Web :

- Rédaction et publication de 24 articles sur le site web [www.valdeberry.fr](http://www.valdeberry.fr)
- Veille quotidienne sur l'actualité du monde Hlm et de l'écosystème local
- Gestion et création de contenus pour les comptes X, LinkedIn, Facebook et Instagram
- Suivi d'une prestation de prise de photos de l'ensemble des collaborateurs
- Suivi et lancement en juin du site internet de la SAC Val de France : [www.valdefrance.fr](http://www.valdefrance.fr)
- Suivi de la refonte du site intranet de Val de Berry avant son lancement en janvier 2024
- Lancement du marché, analyse et suivi du développement de la refonte du futur site web de Val de Berry [www.valdeberry.fr](http://www.valdeberry.fr) dont le l'ouverture est prévue d'ici mi-2024.

#### Signalétique :

- Mise à jour et alimentation régulière des affichages dynamiques connectés
- Suivi de l'installation de panneaux d'affichage dans toutes nos résidences

#### Ventes / Locations :

- Prise et retouche de photographies d'habitations destinées à la vente ou à la location
- Création de supports promouvant les ventes et locations de Val de Berry (fiches annonces, affiches spécifiques, suivi des différentes annonces sur le site internet etc...)
- Définition d'une stratégie à mettre en œuvre avec la responsable des ventes
- Benchmark et acquisition de matériel permettant d'effectuer des visites virtuelles à 360°

#### Marque Employeur et accompagnement de la Direction Générale :

- Aide à la mise en place du premier Comité Opérationnel en lien avec la DG (COOP)
- Parlons sens : aide et mise en place des 3 premières éditions en lien avec la DDHMRH
- Vidéos : création de plusieurs vidéos métier et témoignages en lien avec la DDHMRH
- Plaque : création d'une plaque en lien avec la DDHMRH (attendue pour 2024)
- Rédaction et/ou publication de nombreux articles intranet en lien avec les directions
- Rédaction et/ou publication de nombreux posts web en lien avec les collaborateurs

#### Accessibilité des marchés publics :

- 11
- **Accompagnement à la mise en place du petit déjeuner de la commande publique**
  - **Création d'une plaquette dédiée aux marchés publics en lien avec la DAJCP**
  - **Participation au groupe de travail et création d'un plan d'action avec la DAJCP**

**Démarche RSE :**

- Suivi du lancement de la démarche (2 ambassadeurs et 1 membre référent)
- Diffusion d'informations diverses sur le lancement de cette démarche à travers intranet, la création d'une newsletter spécifique en lien avec la SAC Val de France...

**Communication de crise :**

- Suivi du dossier Bourges Aéroport (visites, courriers, réunions publique, presse...)
- Suivi d'un dossier relatif à une expulsion locative repris par la presse locale

- Création de 6 numéros de la newsletter « Avec vous »
- Accompagnement et suivi de nos partenariats « biodiversité »
- Accompagnement de projets de proximité avec les locataires et collaborateurs
- Rédaction de publiprédactionnels (agendas des maires du Cher, revues spécialisées...)



## **DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH**

## ***EVOLUTION DES EFFECTIFS***



## DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH

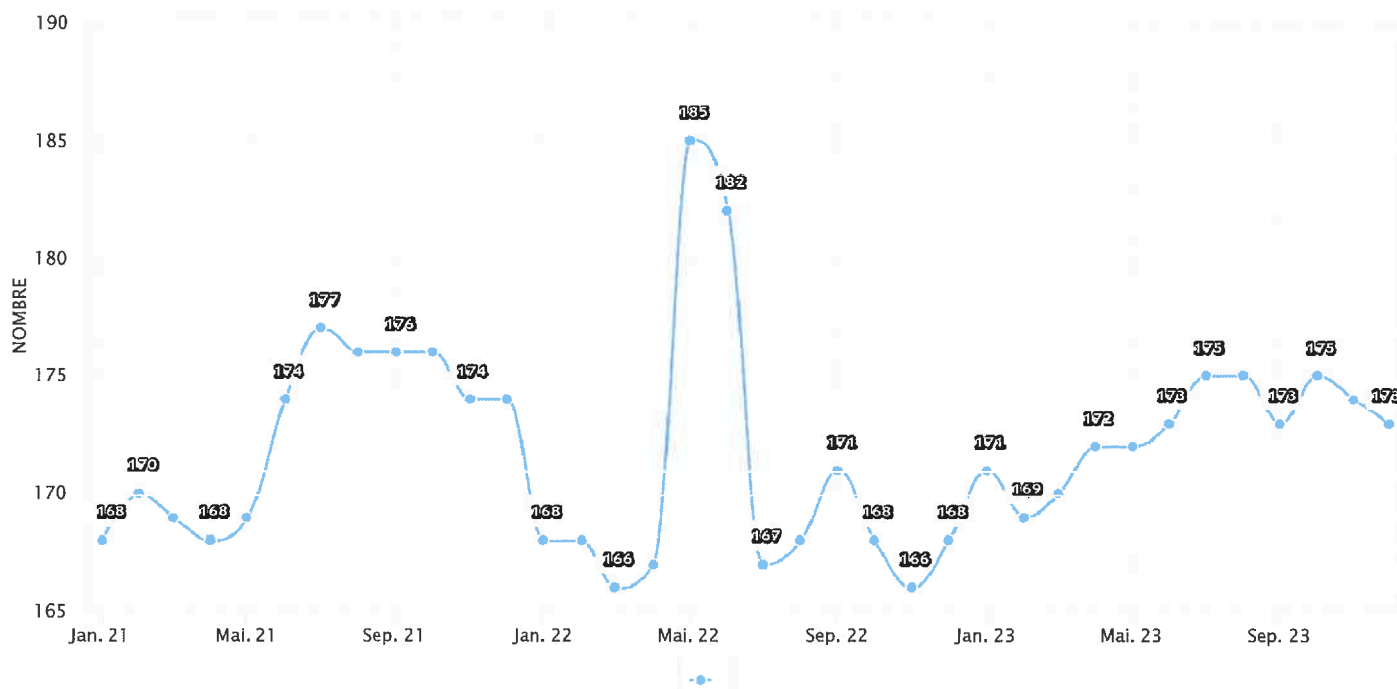
### I – EVOLUTION DES EFFECTIFS

#### A – Evolution des effectifs par type de contrat, par âge, par ancienneté et par genre

Indicateurs d'évolution globale des effectifs présents.

En comparaison à l'année 2023, il est prévu pour les années 2024 et 2025 une augmentation des effectifs.  
En 2026, à ce jour, il est prévu une baisse de -1 (par rapport à l'année 2025) compte tenu d'un départ en retraite non remplacé (agent d'entretien)

#### Effectifs inscrits – présents – mensuels



#### Bilan évolution des effectifs

| Société                       | 2021-12-31 | 2022-12-31 | Evolution | 2023-12-31 | Evolution | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2026-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 174        | 168        | -3.45 %   | 173        | 2.98 %    | ✓          | ✓          | ✓          |
| Total                         | 174        | 168        | -3.45 %   | 173        | 2.98 %    | ✓          | ✓          | ✓          |

## Répartition des effectifs par type de contrat et par statut conventionnel

### Bilan – Effectifs par type de contrat et par statut conventionnel

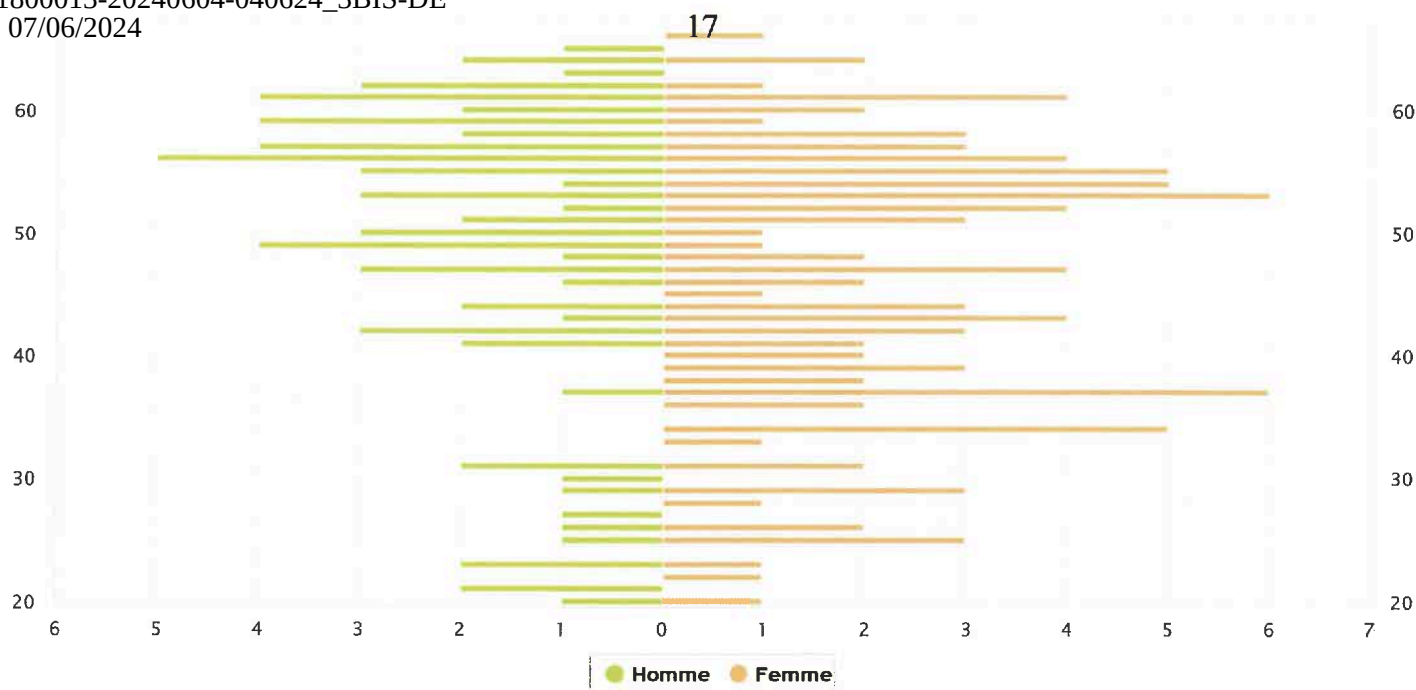
| Société                       | Statut                                     | Type contrat                                            | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Nomination FP                                           | 80         | 70         | 67         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | [FP] Détachement sans pension (ENCP)                    | 1          | 1          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Sous Total : Agent de la fonction publique territoriale | 81         | 71         | 68         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | CDD                                                     | 1          | 0          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | CDI                                                     | 26         | 27         | 31         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Sous Total : Cadres                                     | 27         | 27         | 32         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | CDD                                                     | 0          | 3          | 4          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | CDI                                                     | 12         | 13         | 13         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Sous Total : Ouvriers                                   | 12         | 16         | 17         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | CDD                                                     | 1          | 0          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | CDI                                                     | 53         | 54         | 53         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Sous Total : Techniciens et agents de maîtrise          | 54         | 54         | 56         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |                                                         | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            |                                                         | 174        | 168        | 173        |

## 2 – Répartition des effectifs par âge

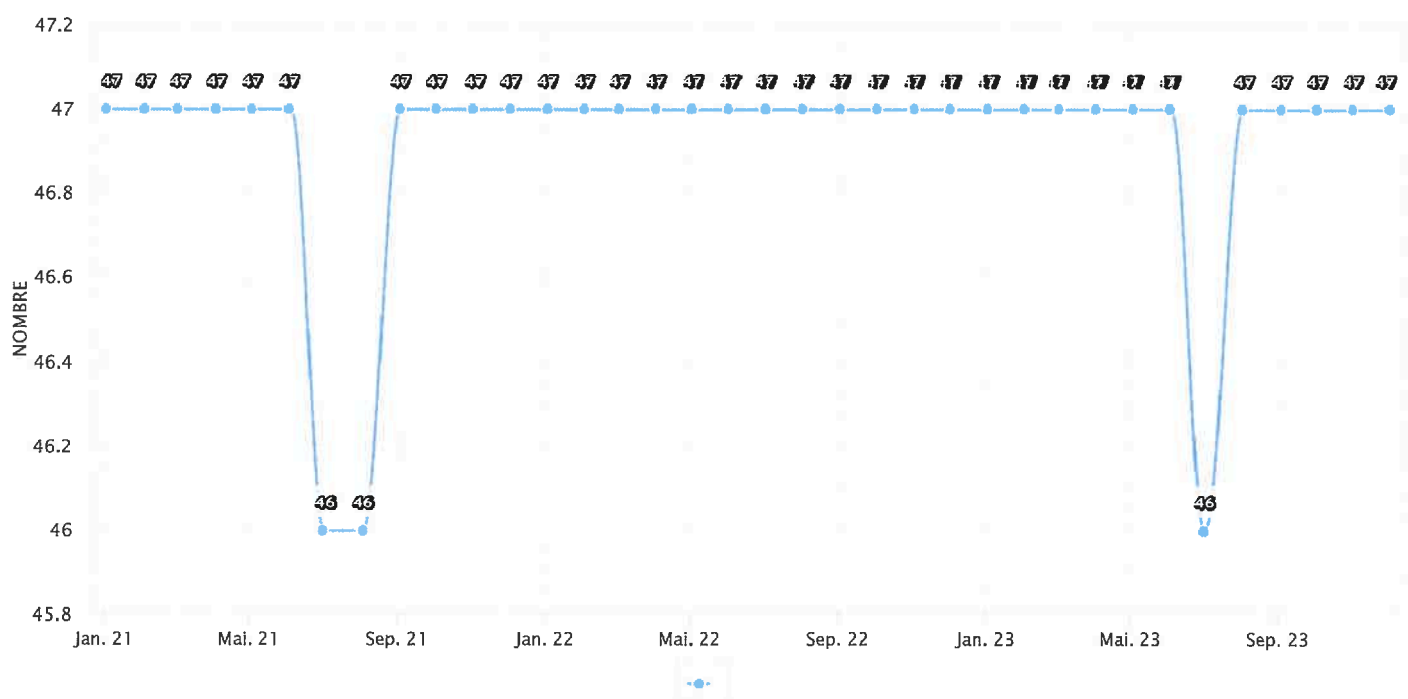
### Bilan – Effectifs par tranche d'âge

| Société                       | Tranche d'âge                             | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 18 ANS ET 24 ANS                    | 10         | 9          | 8          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 25 ANS ET 29 ANS                    | 9          | 8          | 13         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 30 ANS ET 34 ANS                    | 8          | 12         | 11         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 35 ANS ET 39 ANS                    | 14         | 13         | 14         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 40 ANS ET 44 ANS                    | 20         | 20         | 22         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 45 ANS ET 49 ANS                    | 25         | 21         | 19         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 50 ANS ET 54 ANS                    | 37         | 31         | 29         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 55 ANS ET 59 ANS                    | 27         | 30         | 34         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 60 ANS ET 64 ANS                    | 21         | 22         | 21         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | PLUS DE 65 ANS                            | 3          | 2          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                           | 174        | 168        | 173        |

### Effectifs inscrits – présents – Pyramide des âges – FP



### Effectifs inscrits – présents – Évolution mensuelle de l'âge moyen



### Effectifs inscrits – présents – âge moyen par statut et par Genre – FP

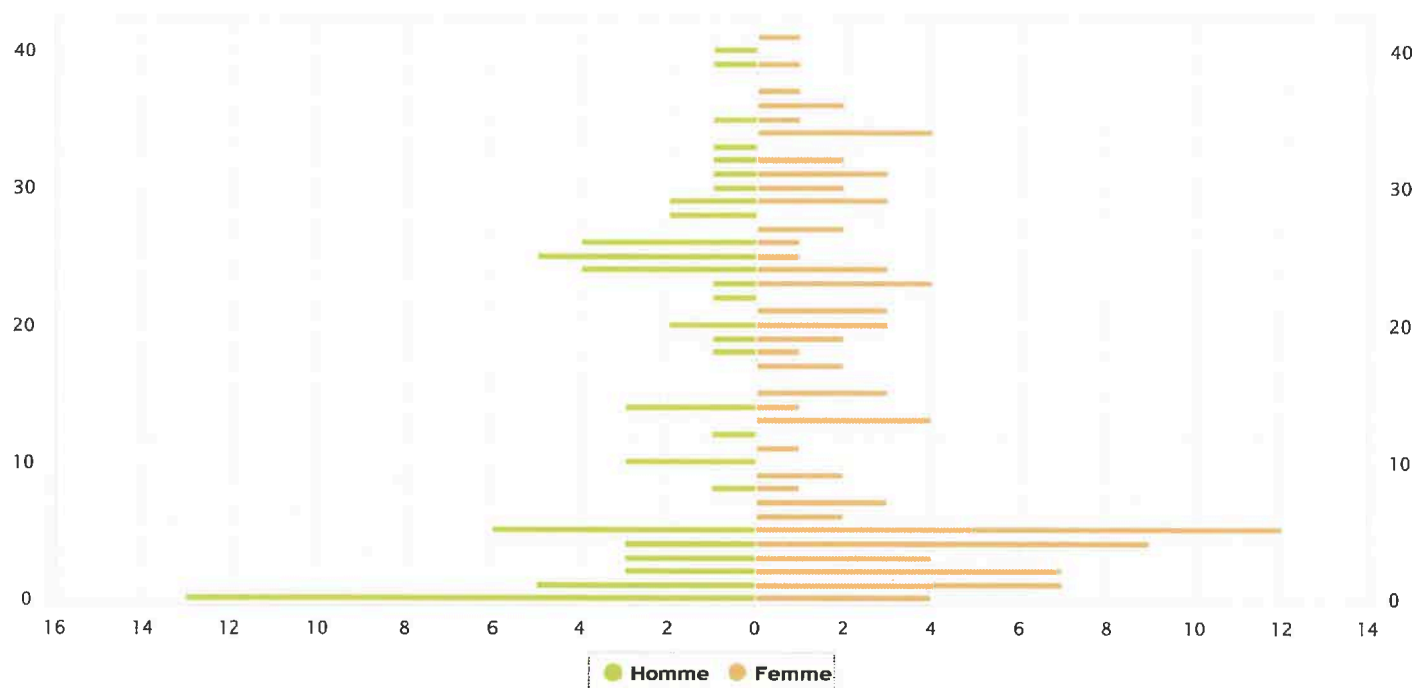
| Statut conventionnel                            | Genre | Age moyen |
|-------------------------------------------------|-------|-----------|
| 04 – Cadres                                     | Femme | 39.07     |
| 04 – Cadres                                     | Homme | 48.24     |
| 05 – Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 40.42     |
| 05 – Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 43.00     |
| 07 – Ouvriers                                   | Femme | 32.00     |
| 07 – Ouvriers                                   | Homme | 38.42     |
| 10 – Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 55.36     |
| 10 – Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 55.93     |

## 3 – Répartition des effectifs par ancienneté

## Bilan - Effectifs par tranche d'ancienneté entreprise

| Société                       | Tranche d'ancienneté entreprise            | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 00 à 02 ans d'ancienneté                   | 43         | 35         | 39         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 03 à 05 ans d'ancienneté                   | 25         | 35         | 37         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 06 à 09 ans d'ancienneté                   | 9          | 10         | 9          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 10 à 19 ans d'ancienneté                   | 29         | 25         | 23         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 20 ans d'ancienneté et plus                | 68         | 63         | 65         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            | 174        | 168        | 173        |

## Effectifs inscrits – présents – Pyramide ancienneté entreprise – FP

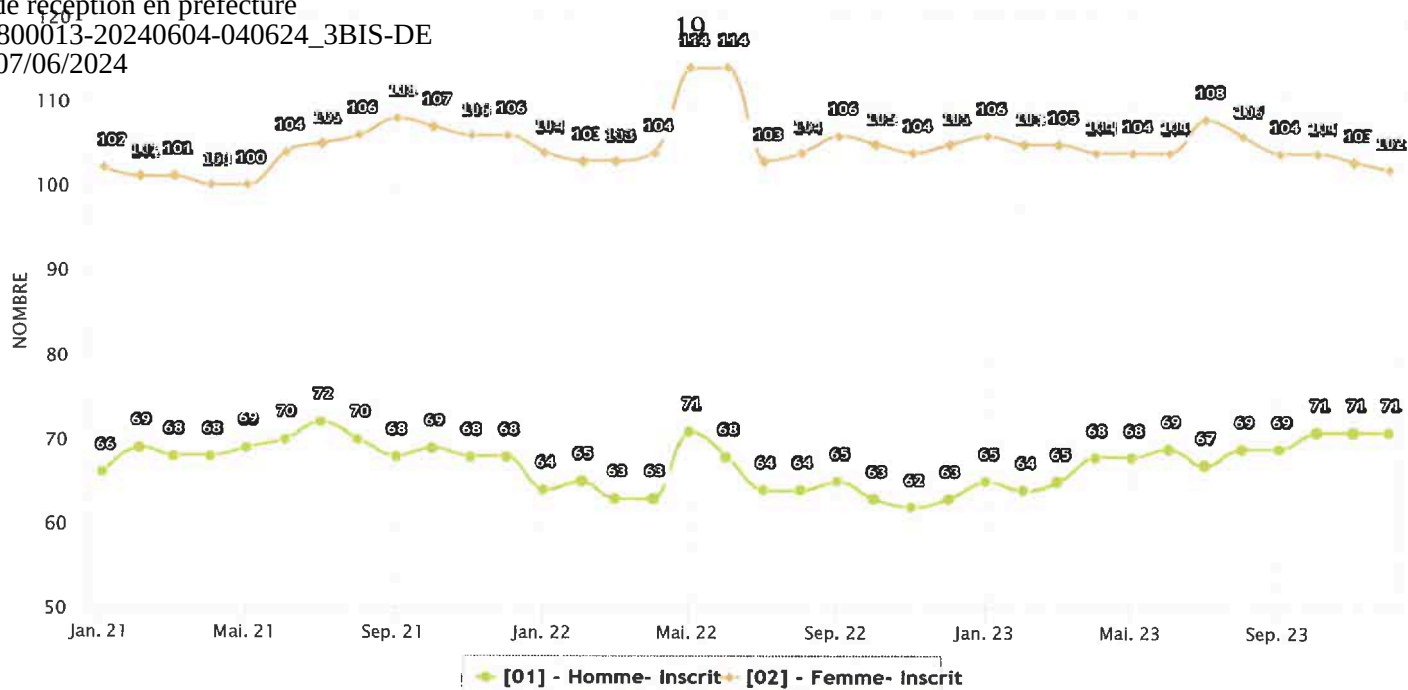


## 4 – Répartition des effectifs par Genre

### Bilan – Effectifs par genre

| Société                       | Genre                                      | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Femme                                      | 106        | 105        | 102        |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Homme                                      | 68         | 63         | 71         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            | 174        | 168        | 173        |

### Effectifs inscrits – présents – mensuels par genre



## 5 – Motifs de recours au CDD

### Bilan Embauches par motif de recours

| Société                       | Motif de recours                          | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Formation Pro                             | 0          | 2          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Objet défini                              | 20         | 9          | 16         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 20         | 11         | 18         |
| Total                         |                                           | 20         | 11         | 18         |

Le motif de recours "formation pro" correspond aux apprentis et "objet défini" correspond aux embauches en CDD

## 6 – Travailleurs extérieurs

### Personnel extérieur par activité en 2023

|                         | en personnes physiques | en ETP annuel |
|-------------------------|------------------------|---------------|
| Nettoyage               |                        |               |
| Gardiennage             | 2                      | 0.27          |
| Entretien maintenance   |                        |               |
| Espaces verts           |                        |               |
| Maîtrise d'ouvrage      |                        |               |
| Administration générale |                        |               |
| Autres activités        |                        |               |
| TOTAL                   | 2                      | 0.24          |

## B – Evolution des effectifs par CSP

## Bilan – Effectifs par Statut conventionnel 20

| Société                       | Statut conventionnel                       | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | 81         | 71         | 68         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | 27         | 27         | 32         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | 12         | 16         | 17         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | 54         | 54         | 56         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER  | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            | 174        | 168        | 173        |

## C – Mouvements du personnel

### 1 – Les Embauches par type de contrat, par CSP et par Genre

#### Bilan Embauches par Statut conventionnel

| Société                       | Statut conventionnel                      | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                    | 6          | 7          | 7          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                  | 9          | 5          | 4          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise         | 26         | 14         | 19         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 41         | 26         | 30         |
| Total                         |                                           | 41         | 26         | 30         |

#### Bilan Embauches par Genre

| Société                       | Genre                                     | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Femme                                     | 23         | 14         | 13         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Homme                                     | 18         | 12         | 17         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 41         | 26         | 30         |
| Total                         |                                           | 41         | 26         | 30         |

#### Bilan Embauches par Type de contrat

| Société                       | Type de contrat                             | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Autre nature de contrat, convention, mandat | 1          | 0          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                         | 20         | 11         | 18         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | 20         | 15         | 12         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER   | 41         | 26         | 30         |
| Total                         |                                             | 41         | 26         | 30         |

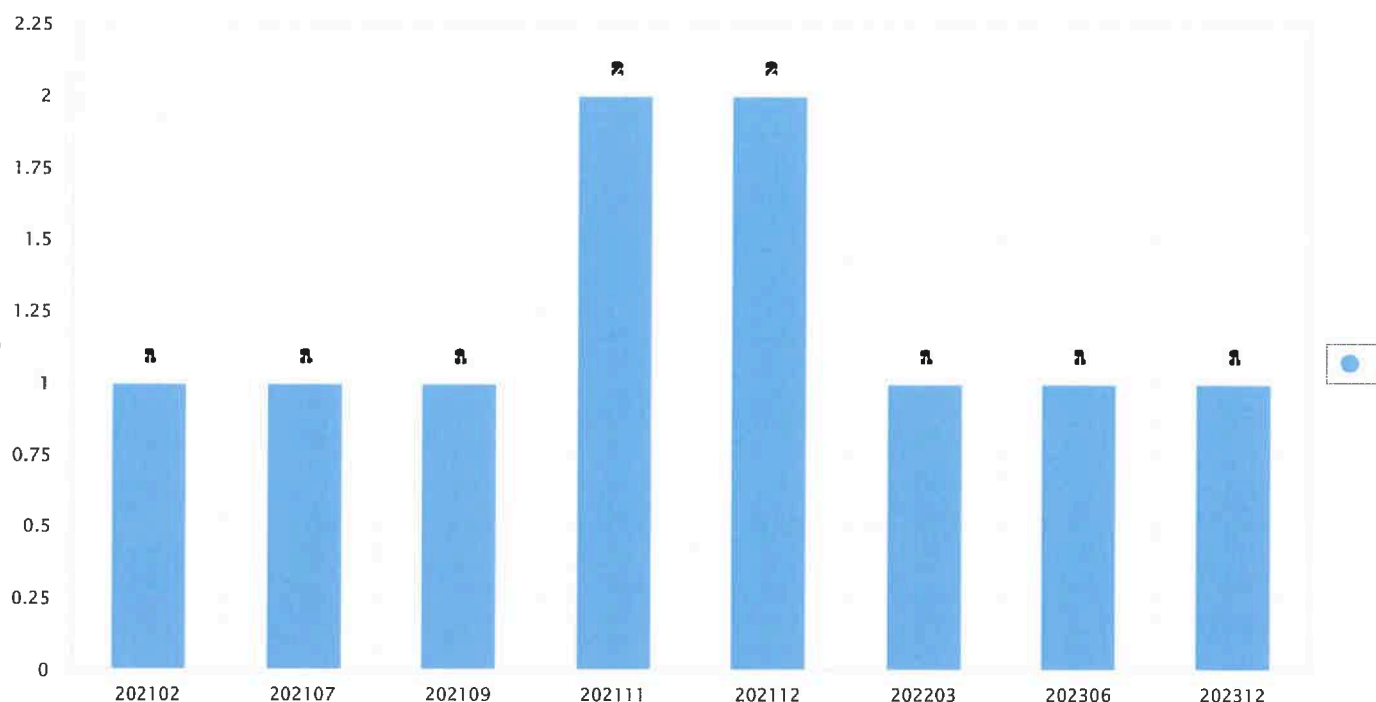
### 2 – Nombre d'entrées de salariés par tranche d'âge

#### Bilan Embauches par Tranche âge

| Société                       | Tranche d'âge                             | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 18 ANS ET 24 ANS                    | 20         | 10         | 11         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 25 ANS ET 29 ANS                    | 0          | 0          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 30 ANS ET 34 ANS                    | 5          | 2          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 35 ANS ET 39 ANS                    | 5          | 3          | 5          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 40 ANS ET 44 ANS                    | 4          | 3          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 45 ANS ET 49 ANS                    | 5          | 4          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 50 ANS ET 54 ANS                    | 1          | 1          | 5          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 55 ANS ET 59 ANS                    | 1          | 2          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | ENTRE 60 ANS ET 64 ANS                    | 0          | 1          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 41         | 26         | 30         |
| Total                         |                                           | 41         | 26         | 30         |

## 3 - Nombre de CDD transformés en CDI

### Nombre de CDD transformés en CDI - Mensuel



### Nombre de CDD transformés en CDI par CSP

| Statut                            | Contrat | Nombre de CDD transformés en CDI |
|-----------------------------------|---------|----------------------------------|
| Cadres                            | CDI     | 2                                |
| Ouvriers                          | CDI     | 2                                |
| Techniciens et agents de maîtrise | CDI     | 6                                |

## 4 - Les motifs de départ par type de contrat, par CSP et par Genre

### Bilan - Départs par type de contrat et par genre

| Société                       | Type de contrat                             | Genre                                                    | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Autre nature de contrat, convention, mandat | Homme                                                    | 1          | 0          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Autre nature de contrat, convention, mandat | Sous Total : Autre nature de contrat, convention, mandat | 1          | 0          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                         | Femme                                                    | 11         | 6          | 11         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                         | Homme                                                    | 12         | 9          | 4          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                         | Sous Total : CDD                                         | 23         | 15         | 15         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Femme                                                    | 8          | 12         | 4          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Homme                                                    | 1          | 8          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Sous Total : CDI                                         | 9          | 20         | 7          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Femme                                                    | 4          | 2          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Homme                                                    | 4          | 4          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Sous Total : Nomination FP                               | 8          | 6          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER  |                                                          | 41         | 41         | 25         |
| Total                         |                                             |                                                          | 41         | 41         | 25         |

### Bilan - Départs par statut conventionnel

| Société                       | Statut conventionnel                       | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | 8          | 7          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | 3          | 9          | 3          |

| Société                       | Statut conventionnel                      | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                  | 8          | 5          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise         | 22         | 20         | 17         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 41         | 41         | 25         |
| Total                         |                                           | 41         | 41         | 25         |

## Bilan – Motifs de départ par type de contrat

| Société                       | Nature de contrat                           | Motif de départ                                          | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Autre nature de contrat, convention, mandat | Fin de contrat à durée déterminée                        | 1          | 0          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Autre nature de contrat, convention, mandat | Sous Total : Autre nature de contrat, convention, mandat | 1          | 0          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                         | Fin de contrat à durée déterminée                        | 23         | 15         | 15         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                         | Sous Total : CDD                                         | 23         | 15         | 15         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Démission                                                | 5          | 7          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Départ à la retraite à l'initiative du salarié           | 1          | 3          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Fin de période d'essai à l'initiative de l'employeur     | 1          | 3          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Fin de période d'essai à l'initiative du salarié         | 0          | 2          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Licenciement pour autre motif                            | 0          | 3          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Rupture conventionnelle                                  | 2          | 2          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                         | Sous Total : CDI                                         | 9          | 20         | 7          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Démission                                                | 0          | 1          | 0          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Départ à la retraite à l'initiative du salarié           | 8          | 5          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Mise à la retraite par l'employeur                       | 0          | 0          | 2          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                               | Sous Total : Nomination FP                               | 8          | 6          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER   |                                                          | 41         | 41         | 25         |
| Total                         |                                             |                                                          | 41         | 41         | 25         |

## D – Evolution de l'emploi des personnes handicapées et mesures prises pour le développer

### 1 – Montant global de la contribution versée à l'AGEFIPH

Val de Berry emploie des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés dans une proportion supérieur à l'obligation légale de 6 % de l'effectif total. De ce fait, nous ne versons pas de contribution à l'Agefiph

### 2 – Répartition BOETH

#### Bilan Effectifs par motif OETH

| Société                       | OETH                                      | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Travailleur reconnu handicapé             | 15         | 14         | 15         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | 15         | 14         | 15         |
| Total                         |                                           | 15         | 14         | 15         |

### 3 – Mesures prises en matière d'adaptation du poste de travail en fonction du handicap

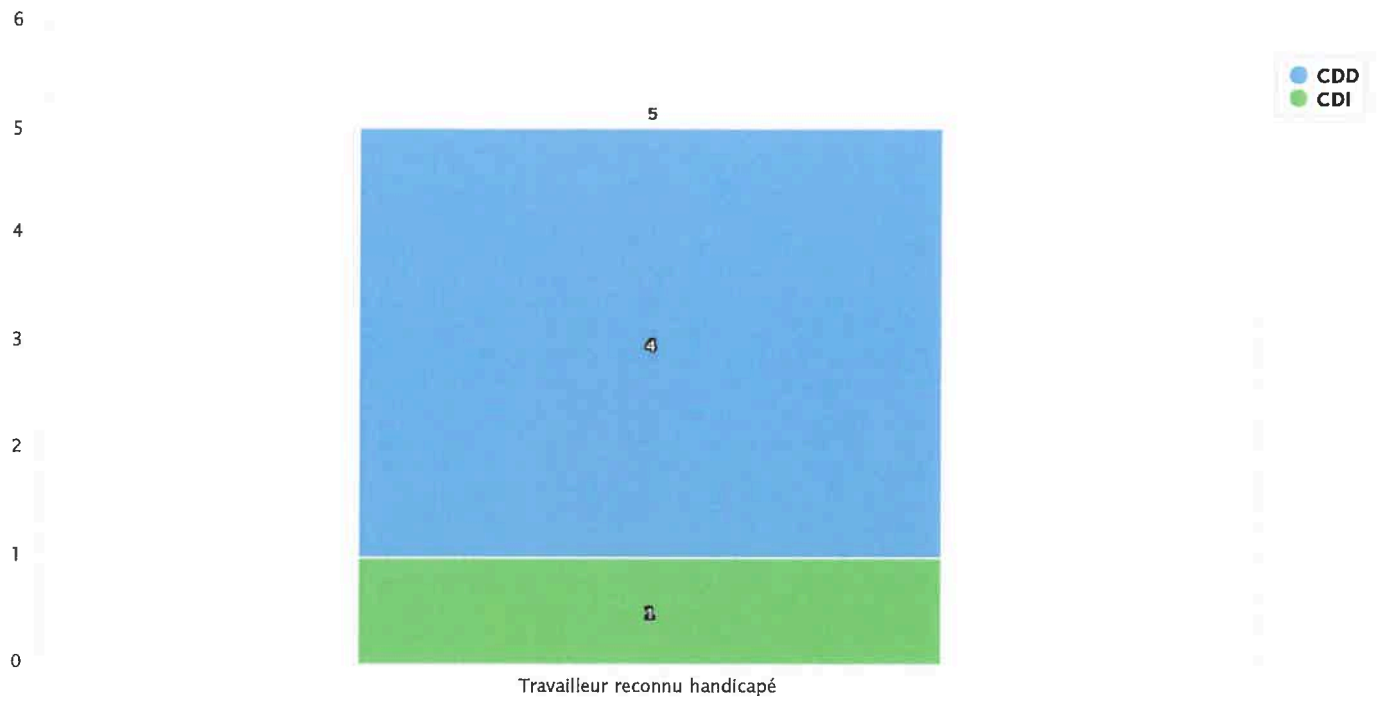
Adaptation au poste d'un collaborateur ayant une RQTH (fauteuil et souris ergonomiques)

Montant 2 410,12€ TTC

### 4 – Mesures prises pour développer l'emploi des personnes handicapées

## Repartition embauches par Handicape

23



***FORMATION PROFESSIONNELLE***

## II – FORMATION PROFESSIONNELLE

### A – Formation professionnelle continue

- *Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation continue = **2,21%***
- *Montant consacré à la formation continue :*
  - *Formation professionnelle = **103 788,27€***
  - *Cotisations OPCO (privés) = **44 418,64€***
  - *Cotisations CNFPT (FPT) = **25 422,84 €***
- *Nombre de salariés formés = **134 salariés***

### B – Bilan Formation 2023

#### Nombre de formations réalisées

On enregistre au 31 décembre 2023, **71 jours de formation**, dont 17 ont été réalisées dans le cadre de la SAC Val de France.

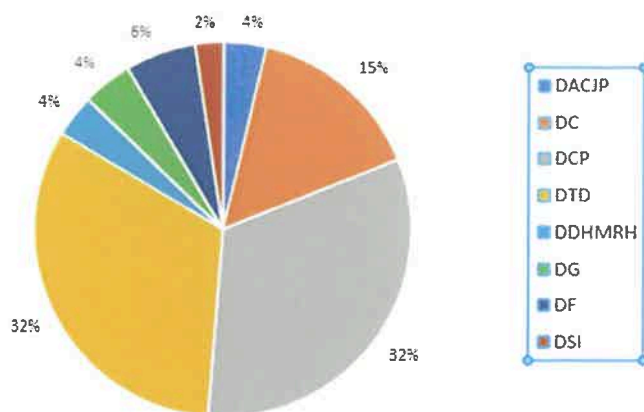
Dans le cadre des priorisations 2023, **43 formations** avaient été ciblées. Au 31 décembre 2023, **22 d'entre elles ont été réalisées**.

Neuf formations ont été réalisées hors priorités du PDC, ce qui établit un total de formations réalisées sur 2023 à 31.

#### Collaborateurs concernés

Val de Berry a permis à l'ensemble de ses collaborateurs de suivre au moins une formation durant l'année 2023, une exception est faite sur certains collaborateurs n'ayant pu y assister (maladie, arrivée récente...). Ainsi, **96% des collaborateurs** de Val de Berry ont pu suivre au moins une formation durant cette année, dont **62% de femmes et 38% d'hommes**.

Répartition des collaborateurs par direction



### Thématiques des formations sur 2023

Les formations initiales et recyclages des habilitations électriques ont été poursuivies durant l'année 2023. Les collaborateurs ayant en charge les astreintes ont aussi été formés du fait des risques potentiels sur leur lieu d'intervention. Au 31 décembre 2023, 63 collaborateurs possèdent une habilitation électrique de type BS-BE qui leur permet d'avoir les connaissances nécessaires à la manipulation de premier niveau en électricité (changement d'ampoule, disjoncteur, fusibles...)

Deux nouvelles collaboratrices se sont portées volontaires pour devenir Sauveteur Secouriste du Travail. Elles ont été formées en avril 2023. Tous les autres SST ont été recyclés. Val de Berry peut compter aujourd'hui sur ses 17 SST répartis sur l'ensemble des sites du département.

Les collaborateurs du pôle EDL ont eu une mise à jour de leurs connaissances sur le chiffrage des EDL. Celle-ci a permis de consolider leurs connaissances sur la méthodologie et la réglementation liées aux EDL.

L'équipe évacuation incendie a été aussi formée en milieu d'année afin d'acquérir les connaissances des guide-fil et serre-fil de Val de Berry, ces derniers sont maintenant capables d'organiser et de gérer une évacuation rapide face à un début d'incendie.

À la suite de l'installation d'Office 365 en fin d'année 2022, une présentation organisée par la DSI a été proposée à l'ensemble des collaborateurs en juin 2023 afin de découvrir les différentes fonctionnalités que nous propose ce nouvel outil, ainsi que divers applicatifs.

Une présentation du BIM a été organisée par le fournisseur du logiciel, BIMER, en avril 2023. Il permet de comprendre la Maquette Numérique (structure, types d'informations, etc.) et l'utilisation de la visionneuse BIMkeeper (manipulation 3D, accès aux informations). Cette formation a été dispensée à plus de 80 personnes. Laurence DIJOUX est référente sur ce logiciel en cas de question sur son utilisation.

Deux formations organisées par la SAC ont eu lieu en 2023 et se poursuivent en janvier 2024. Une première a eu lieu en novembre 2023 qui a concerné plusieurs collaboratrices du pôle Gestion Sociale ainsi que le pôle Contentieux et Recouvrement. La seconde est une formation certifiante pour une collaboratrice sur la gestion des charges locatives. Celle-ci s'étale de novembre 2023 à février 2024. Ces deux formations ont été entièrement prises en charge par la SAC Val de France.

### Bilan des coûts de la formation 2023

Au 31 décembre 2023, le budget dédié à la formation professionnelle à hauteur de **151 910 €** et a été consommé à **99,98% soit 151 795 €**.

Ces formations représentent un coût important mais sont nécessaires pour développer des compétences, avoir les connaissances nécessaires au poste que nous occupons et être à jour sur les réglementations obligatoires surtout concernant la sécurité. Au 31 décembre 2023, le coût moyen des formations pour l'année a été de **436€ par collaborateur**, soit une diminution de 21% par rapport à 2022 (**553€**). Cette réduction s'explique par le fait que la majorité de formations se réalisent en groupe et permet de réduire les coûts.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les cotisations de la taxe sur la formation professionnelle sont directement prélevées par l'URSSAF via la DSN. Le montant total de l'année a été pris en compte dans le budget de la formation et s'élève à **32 276,54€** au 31 décembre 2023.

Les 25 Demandes d'Aides Financières en 2023 ont permis de récupérer **19 345,33€** d'investissement soit **près de 58%** du total initial demandé **33 195,03€**. Ces demandes étant réservées uniquement aux salariés de statut privé et sont étudiées par l'OPCO en fonction des priorités de branche.

- *nombre des salariés bénéficiaires de l'entretien professionnel = **156 salariés***
- *nombre de salariés bénéficiaires de l'abondement exceptionnel au CPF issu de l'entretien des 6 ans lorsqu'ils n'ont pas bénéficié des entretiens prévus et d'au moins une formation non réglementaire = **0 salarié***

## D – Évolution du nombre de stagiaires

### Stagiaires

- 2021 = 10

- 2022 = 4

- 2023 = 8

***EGALITE PROFESSIONNELLE***  
***FEMMES/HOMMES***

### III – Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes

#### A – Indicateurs sur la situation comparée des femmes et des hommes de l'entreprise

##### 1 – Effectif des femmes et des hommes

###### Bilan – Effectifs par statut conventionnel et par genre

| Société                       | Statut conventionnel                       | Genre                                                   | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme                                                   | 44         | 41         | 39         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme                                                   | 37         | 30         | 29         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Sous Total : Agent de la fonction publique territoriale | 81         | 71         | 68         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme                                                   | 16         | 16         | 15         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme                                                   | 11         | 11         | 17         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Sous Total : Cadres                                     | 27         | 27         | 32         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme                                                   | 3          | 5          | 5          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme                                                   | 9          | 11         | 12         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Sous Total : Ouvriers                                   | 12         | 16         | 17         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme                                                   | 43         | 43         | 43         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme                                                   | 11         | 11         | 13         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Sous Total : Techniciens et agents de maîtrise          | 54         | 54         | 56         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |                                                         | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            |                                                         | 174        | 168        | 173        |

###### Bilan – Effectifs par type de contrat et genre

| Société                       | Type de contrat                      | Genre                                             | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                  | Femme                                             | 1          | 1          | 3          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                  | Homme                                             | 1          | 2          | 5          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDD                                  | Sous total : CDD                                  | 2          | 3          | 8          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                  | Femme                                             | 61         | 63         | 60         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                  | Homme                                             | 30         | 31         | 37         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | CDI                                  | Sous total : CDI                                  | 91         | 94         | 97         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                        | Femme                                             | 44         | 41         | 39         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                        | Homme                                             | 36         | 29         | 28         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Nomination FP                        | Sous total : Nomination FP                        | 80         | 70         | 67         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | [FP] Détachement sans pension (ENCP) | Homme                                             | 1          | 1          | 1          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | [FP] Détachement sans pension (ENCP) | Sous total : [FP] Détachement sans pension (ENCP) | 1          | 1          | 1          |

| Société                       | Type de contrat                            | 30 | Genre | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|----|-------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |    |       | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            |    |       | 174        | 168        | 173        |

## 2 – Evolutions salariales par catégorie professionnelle des salariés en CDI / H & F

### Bilan – Effectifs Salaire rétabli moyen en ETP par statut conventionnel et par genre

| Société                       | Statut                                     | Genre | Effectif moyen | 2021-12-31 | Effectif moyen | 2022-12-31 | Effectif moyen | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 43.7           | 43 069 €   | 41.1           | 35 567 €   | 38.1           | 36 788 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 37.2           | 53 832 €   | 32.6           | 37 192 €   | 28.7           | 37 188 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 14.7           | 40 395 €   | 13.7           | 40 402 €   | 14.8           | 40 503 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 7.9            | 46 139 €   | 9.6            | 48 770 €   | 15.1           | 47 537 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 1.9            | -          | 2.9            | -          | 3.6            | 22 735 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 9.3            | 22 062 €   | 8.8            | 24 309 €   | 8.4            | 23 917 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 37.9           | 25 373 €   | 40.7           | 26 988 €   | 41.2           | 27 048 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 9.0            | 26 723 €   | 9.5            | 27 380 €   | 10.2           | 27 864 €   |

### Bilan – Effectifs Salaire rétabli minimum par statut et par genre

| Société                       | Statut                                     | Genre | Effectif moyen | 2021-12-31 | Effectif moyen | 2022-12-31 | Effectif moyen | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 43.7           | 25 224 €   | 41.1           | 25 356 €   | 38.1           | 25 644 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 37.2           | 22 044 €   | 32.6           | 24 696 €   | 28.7           | 20 628 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 14.7           | 21 540 €   | 13.7           | 20 028 €   | 14.8           | 23 256 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 7.9            | 30 324 €   | 9.6            | 30 336 €   | 15.1           | 24 024 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 1.9            | -          | 2.9            | -          | 3.6            | 21 792 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 9.3            | 19 716 €   | 8.8            | 19 656 €   | 8.4            | 22 224 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 37.9           | 19 080 €   | 40.7           | 19 632 €   | 41.2           | 20 592 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 9.0            | 19 224 €   | 9.5            | 20 436 €   | 10.2           | 22 008 €   |

### Bilan – Effectifs Salaire rétabli médian par statut et par genre

| Société                       | Statut                                     | Genre | Période    | Salaire rétabli médian |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-------|------------|------------------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 2021-12-31 | 30 998 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 2022-12-31 | 32 652 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 2023-12-31 | 33 461 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 2021-12-31 | 33 248 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 2022-12-31 | 33 625 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 2023-12-31 | 33 625 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 2021-12-31 | 39 277 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 2022-12-31 | 38 561 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 2023-12-31 | 37 183 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 2021-12-31 | 40 118 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 2022-12-31 | 44 841 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 2023-12-31 | 40 861 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 2021-12-31 | -                      |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 2022-12-31 | 21 826 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 2023-12-31 | 22 698 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 2021-12-31 | 21 120 €               |

| Société                       |                                   | 31 | Statut   | Genre | Période    | Salaire rétabli médian |
|-------------------------------|-----------------------------------|----|----------|-------|------------|------------------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |                                   |    | Ouvriers | Homme | 2022-12-31 | 22 206 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |                                   |    | Ouvriers | Homme | 2023-12-31 | 23 120 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise |    |          | Femme | 2021-12-31 | 24 359 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise |    |          | Femme | 2022-12-31 | 26 045 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise |    |          | Femme | 2023-12-31 | 26 799 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise |    |          | Homme | 2021-12-31 | 24 384 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise |    |          | Homme | 2022-12-31 | 26 196 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise |    |          | Homme | 2023-12-31 | 26 746 €               |

### 3 – Egalité de rémunération entre les femmes et les hommes



## Récapitulatif de la déclaration de l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes pour l'année 2024 au titre des données 2023

### Informations déclarant

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Nom Prénom   | WILMOT DELPHINE      |
| Adresse mail | abouet@valdeberry.fr |

### Informations entreprise/UES

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| Structure         | Entreprise                                 |
| Tranche effectifs | De 50 à 250 inclus                         |
| Raison sociale    | OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER              |
| Siren             | 271800013                                  |
| Code NAF          | 68.20A - Location de logements             |
| Adresse           | 14 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 18000 BOURGES |

### Informations calcul et période de référence

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| Année au titre de laquelle les indicateurs sont calculés         | 2023       |
| Date de fin de la période de référence                           | 31/12/2023 |
| Nombre de salariés pris en compte pour le calcul des indicateurs | 159        |

### Indicateur relatif à l'écart de rémunération

|                                                  |                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Modalité de calcul                               | Par catégorie socio-professionnelle |
| Résultat final en %                              | 2.2                                 |
| Population envers laquelle l'écart est favorable | Hommes                              |
| Nombre de points obtenus                         | 37                                  |

### Indicateur relatif à l'écart de taux d'augmentations individuelles

|                                                                      |        |
|----------------------------------------------------------------------|--------|
| Résultat final en %                                                  | 6.4    |
| Résultat final en nombre équivalent de salariés                      | 3.9    |
| Population envers laquelle l'écart est favorable                     | Femmes |
| Nombre de points obtenus sur le résultat final en pourcentage        | 15     |
| Nombre de points obtenus sur le résultat final en nombre de salariés | 35     |
| Nombre de points obtenus à l'indicateur                              | 35     |



## Récapitulatif de la déclaration de l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes pour l'année 2024 au titre des données 2023

### Indicateur relatif au % de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Résultat final en %      | 100 |
| Nombre de points obtenus | 15  |

### Indicateur relatif au nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Résultat en nombre de salariés du sexe sous-représenté | 4      |
| Sexe des salariés sur-représentés                      | Femmes |
| Nombre de points obtenus                               | 10     |

### Niveau de résultat global

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Total de points obtenus                       | 97  |
| Nombre de points maximum pouvant être obtenus | 100 |
| Résultat final sur 100 points                 | 97  |

### Publication des résultats obtenus

|                                                |                                        |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Date de publication                            | 01/03/2024                             |
| Modalités de communication auprès des salariés | publication sur l'intranet de l'Office |

| CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE             | TRANCHE D'ÂGE   | NOMBRE DE SALARIES |        | EFFECTIFS VALIDES | REMUNERATION ANNUELLE BRUTE MOYENNE EN EQUIVALENT TEMPS PLEIN |           | ECARTS PONDERES |
|---------------------------------------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
|                                             |                 | FEMMES             | HOMMES |                   | FEMMES                                                        | HOMMES    |                 |
| EMPLOYES<br>Cat I                           | Moins de 30 ans | 2                  | 3      |                   | non pris en compte car moinsde 3 femmes                       |           |                 |
|                                             | de 30 à 39 ans  | 1                  | 0      |                   | non pris en comptecar moinsde 3 femmes/hommes                 |           |                 |
|                                             | de 40 à 49 ans  | 0                  | 5      |                   | non pris en compte car moinsde 3 femmes                       |           |                 |
|                                             | 50 ans et plus  | 6                  | 15     | 21                | 29691,00€                                                     | 29658,23€ | 0%              |
| TECHNICIENS ET AGENTS DE MAÎTRISE<br>Cat II | Moins de 30 ans | 6                  | 2      |                   | non prise en compte car moinsde 3 hommes                      |           |                 |
|                                             | de 30 à 39 ans  | 14                 | 0      |                   | non prise en compte car moinsde 3 hommes                      |           |                 |
|                                             | de 40 à 49 ans  | 16                 | 5      | 21                | 26023,32€                                                     | 28715,97€ | 0,753%          |
|                                             | 50 ans et plus  | 28                 | 13     | 41                | 31827,97€                                                     | 32799,44€ | 0%              |
| INGENIEUS ET CADRES<br>Cat III et IV        | Moins de 30 ans | 3                  | 1      |                   | non prise en compte car moinsde 3 hommes                      |           |                 |
|                                             | de 30 à 39 ans  | 5                  | 3      | 8                 | 47862,06€                                                     | 38785,39€ | -1,207%         |
|                                             | de 40 à 49 ans  | 8                  | 5      | 13                | 40371,53€                                                     | 57214,98€ | 2,604%          |
|                                             | 50 ans et plus  | 8                  | 10     | 18                | 47099,87€                                                     | 49634,42€ | 0,016%          |
|                                             |                 | 97                 | 62     | 122               | salaire moyen                                                 |           |                 |
|                                             |                 | 159 salariés       |        |                   | 24997,77€                                                     | 30864,86€ | 2,167%          |

l'écart global de rémunération en valeur absolue est de 2,2% (arrondi à la première décimale)

37/40

Nombre de points obtenus à l'indicateur

L'écart de rémunération est en faveur des hommes

Quels sont les effectifs à prendre en considération pour calculer les indicateurs ?

L'effectif des salariés à prendre en compte pour le calcul des indicateurs est apprécié sur la période de référence annuelle choisie par l'employeur.

Sont obligatoirement exclus de ce périmètre : les apprentis, les titulaires d'un contrat de professionnalisation, les salariés mis à la disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure (dont les intérimaires), les salariés expatriés, ainsi que les salariés absents plus de la moitié de la période de référence annuelle considérée (sauf pour le calcul de l'indicateur relatif au retour de congé maternité - cf. rubrique G).

sources : <https://travail-emploi.gouv.fr/droit-du-travail/egalite-professionnelle-discrimination-et-harcelement/indexegapro>

## b – Ecart d'augmentation entre les femmes et les hommes

| FEMMES | HOMMES | ECART* |
|--------|--------|--------|
| 14     | 5      | 3,9    |

l'écart en valeur absolue est de 6,4% (arrondi à la première décimale)

\*écart en nombre équivalent de salariés (arrondi à la première décimale)

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35/35 | <b>Nombre de points obtenus à l'indicateur</b><br><br>L'écart d'augmentation constaté étant en faveur du sexe le moins bien rémunéré (indicateur écart de rémunération), le nombre de points maximum à l'indicateur est attribué, considérant qu'une politique de rattrapage adaptée a été mise en place) |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## c – Augmentation des femmes en retour de congé maternité

| SALARIEES DE RETOUR DE CONGE MATERNITE | NOMBRE DE SALARIEES AUGMENTEES A LEUR RETOUR | POURCENTAGE DE SALARIEES AUGMENTEES |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| 2                                      | 2                                            | 100%                                |

|       |                                                |
|-------|------------------------------------------------|
| 15/15 | <b>Nombre de points obtenus à l'indicateur</b> |
|-------|------------------------------------------------|

Les augmentations salariales des salariées en congé maternité, accordées durant ce congé (et non au retour de la salariée) sont-elles prises en compte pour le calcul de l'indicateur "retour de congés maternité" ?

Oui. L'indicateur a pour objet de déterminer le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation à leur retour de congé maternité si des augmentations sont intervenues durant la durée de leur congé maternité. Or en pratique, beaucoup d'entreprises procèdent aux augmentations prévues par l'article L.1225-26 du code du travail simultanément aux augmentations générales prévues pour l'ensemble des salariés. Ces augmentations peuvent donc être effectives pendant le congé maternité et non à l'issue de celui-ci. Il est logique et conforme à l'esprit du texte de prendre en compte l'augmentation que les femmes ont connue au cours de leur congé de maternité si elle se situe pendant la période de référence pour le calcul de l'indicateur.

sources : <https://travail-emploi.gouv.fr/droit-du-travail/egalite-professionnelle-discrimination-et-harcelement/indexegapro>

## d – Répartition par Genre dans les 10 plus hautes rémunérations

| FEMMES | HOMMES |
|--------|--------|
| 6      | 4      |

|       |                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/10 | <b>Nombre de points obtenus à l'indicateur</b><br><br>Les femmes sont sur-représentées parmi les salariés les mieux rémunérés |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## e – Résultat final

**97/100**

Total des points obtenus aux indicateurs calculables : 97

Nombre de points maximum pouvant être obtenus aux indicateurs calculables : 100

| Proportion Femmes / Hommes des agents<br>promus en 2023 |        |        |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                         | Femmes | Hommes |
| Cat A                                                   | 100%   | 0%     |
| Cat B                                                   | 0%     | 0%     |
| Cat C                                                   | 50%    | 50%    |
| Moyenne                                                 | 60%    | 40%    |

## ***REMUNERATIONS DES SALARIES***

## IV – Rémunération des salariés

### A – Evolution des rémunérations salariales

#### 1 – Frais de personnel y compris les cotisations sociales

##### Rémunérations du personnel et des charges sociales au 31 décembre

- montant des rémunérations de l'année 2023 : 5 688 500,01€
- montant des charges sociales en 2023 : 2 264 284,03€
- montant de revient en 2023 : 7 952 880,88€

#### 2 – Évolutions salariales par catégorie professionnelle des salariés

##### Bilan – Effectifs Salaire rétabli moyen en ETP par statut conventionnel et par genre

| Société                       | Statut                                     | Genre | Effectif moyen | 2021-12-31 | Effectif moyen | 2022-12-31 | Effectif moyen | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 43.7           | 43 069 €   | 41.1           | 35 567 €   | 38.1           | 36 788 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 37.2           | 53 832 €   | 32.6           | 37 192 €   | 28.7           | 37 188 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 14.7           | 40 395 €   | 13.7           | 40 402 €   | 14.8           | 40 503 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 7.9            | 46 139 €   | 9.6            | 48 770 €   | 15.1           | 47 537 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 1.9            | -          | 2.9            | -          | 3.6            | 22 735 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 9.3            | 22 062 €   | 8.8            | 24 309 €   | 8.4            | 23 917 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 37.9           | 25 373 €   | 40.7           | 26 988 €   | 41.2           | 27 048 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 9.0            | 26 723 €   | 9.5            | 27 380 €   | 10.2           | 27 864 €   |

#### 3 – Salaire de base minimum

## Bilan – Effectifs Salaire de base Minimum par Statut

| Société                       | Statut                                     | Effectif moyen | 2021-12-31 | Effectif moyen | 2022-12-31 | Effectif moyen | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | 81.6           | 5 016 €    | 73.7           | 10 680 €   | 69.5           | 11 724 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | 23.1           | 17 352 €   | 24.4           | 16 080 €   | 30.3           | 16 404 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | 14.7           | 792 €      | 12.9           | 11 208 €   | 15.1           | 11 400 €   |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | 49.8           | 10 992 €   | 53.7           | 9 996 €    | 55.2           | 10 860 €   |

## 4 – Salaire médian

### Bilan – Effectifs Salaire rétabli médian par statut et par genre

| Société                       | Statut                                     | Genre | Période    | Salaire rétabli médian |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-------|------------|------------------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 2021-12-31 | 30 998 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 2022-12-31 | 32 652 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Femme | 2023-12-31 | 33 461 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 2021-12-31 | 33 248 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 2022-12-31 | 33 625 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Agent de la fonction publique territoriale | Homme | 2023-12-31 | 33 625 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 2021-12-31 | 39 277 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 2022-12-31 | 38 561 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Femme | 2023-12-31 | 37 183 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 2021-12-31 | 40 118 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 2022-12-31 | 44 841 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Cadres                                     | Homme | 2023-12-31 | 40 861 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 2021-12-31 | -                      |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 2022-12-31 | 21 826 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Femme | 2023-12-31 | 22 698 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 2021-12-31 | 21 120 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 2022-12-31 | 22 206 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Ouvriers                                   | Homme | 2023-12-31 | 23 120 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 2021-12-31 | 24 359 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 2022-12-31 | 26 045 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Femme | 2023-12-31 | 26 799 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 2021-12-31 | 24 384 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 2022-12-31 | 26 196 €               |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Techniciens et agents de maîtrise          | Homme | 2023-12-31 | 26 746 €               |

## B – Epargne salariale : intéressement et participation

### Bilan intéressement et participation

| Société                          | Autre éléments                        | 2021-12-31 - Nb<br>bénéficiaire | -<br>Moyenne | -<br>Cumul | 2022-12-31 - Nb<br>bénéficiaire | -<br>Moyenne | -<br>Cumul | 2023-12-31 -<br>Nb bénéficiaire | -<br>Moyenne | -<br>Cumul  |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|------------|---------------------------------|--------------|------------|---------------------------------|--------------|-------------|
| OFFICE PUBLIC<br>HABITAT DU CHER | Intéressement y<br>compris supplément | 0                               | -            | -          | 0                               | -            | -          | 6                               | 132.36 €     | 794.15<br>€ |

## ***AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL***

## V – AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL

### A – Répartition des effectifs temps plein et temps partiel

Ratio temps partiel / temps plein – FP

| -Nombre de temps partiel | Nombre de temps plein | Ratio Temps partiel / temps plein |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 5                        | 168                   | 2.9800 %                          |

## Bilan – Effectifs par l'unité de mesure de la quotité de travail et genre

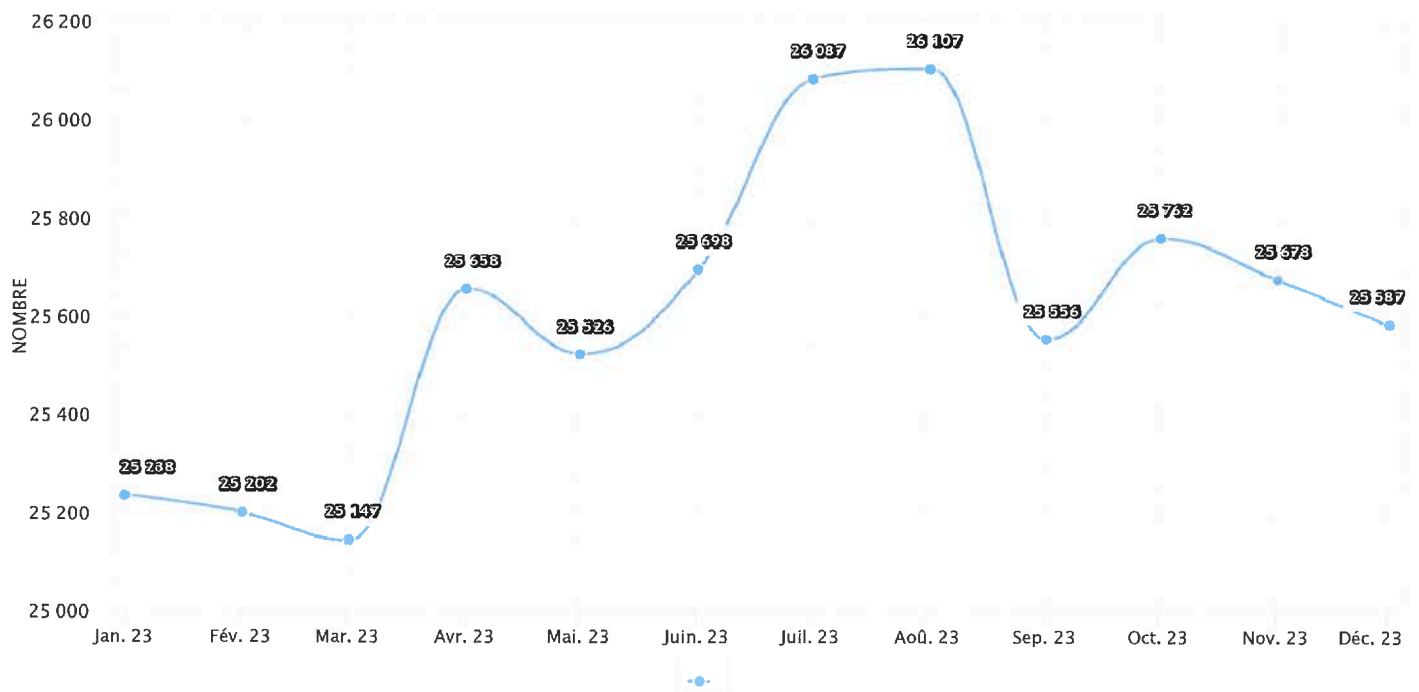
| Société                       | type de temps                              | Genre              | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Heure                                      | Femme              | 106        | 105        | 102        |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Heure                                      | Homme              | 68         | 63         | 71         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Heure                                      | Sous Total : Heure | 174        | 168        | 173        |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |                    | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            |                    | 174        | 168        | 173        |

## Bilan – Effectifs par modalité du temps de travail et genre

| Société                       | Modalité temps                             | Genre                      | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Temps partiel                              | Femme                      | 7          | 5          | 5          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Temps partiel                              | Sous Total : Temps partiel | 7          | 5          | 5          |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Temps plein                                | Femme                      | 99         | 100        | 97         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Temps plein                                | Homme                      | 68         | 63         | 71         |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Temps plein                                | Sous Total : Temps plein   | 167        | 163        | 168        |
| OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER | Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER |                            | 174        | 168        | 173        |
| Total                         |                                            |                            | 174        | 168        | 173        |

## B – Nombre d'heures travaillées dans l'année

### Suivi des heures travaillées réellement effectuées



## ***CONDITIONS DE TRAVAIL***

## VI – Conditions de travail

### A – Accidents de travail et de trajet

#### 1 – Lexique

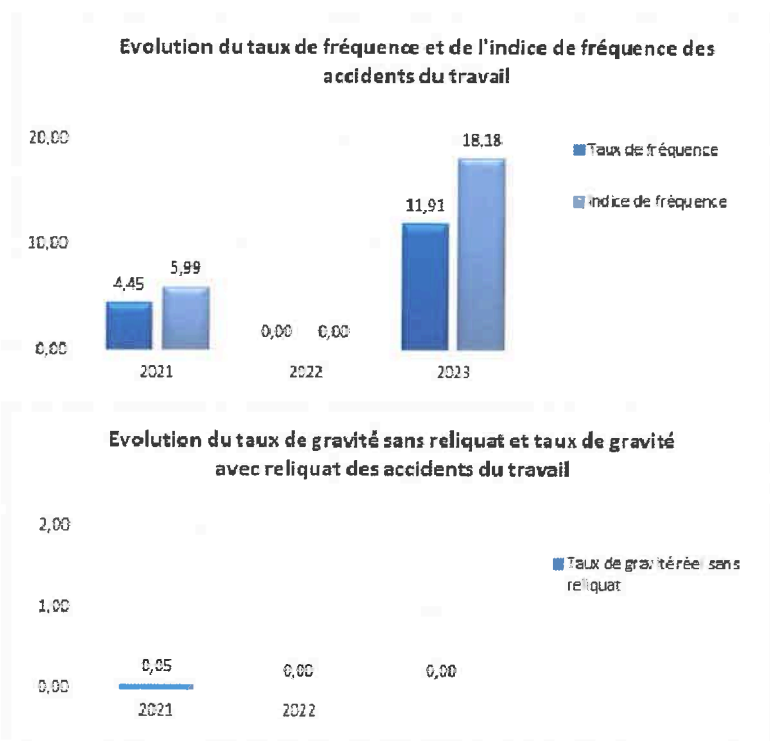
**Taux de fréquence** = Le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail. Il est donc le rapport entre le nombre total d'accidents de travail ayant entraîné un arrêt d'au moins un jour et le nombre d'heures d'exposition au risque, multiplié par 1 000 000.

**Indice de fréquence** = Le nombre d'accidents du travail pour 1 000 salariés. Il est égal au nombre d'accidents avec arrêt supérieur à 24h, divisé par le nombre de salariés, multiplié par 1 000.

**Taux de gravité réel** = Le nombre de journées indemnisées pour 1 000 heures travaillées, (c'est-à-dire le nombre de journées perdues pour incapacité temporaire pour 1 000 heures travaillées). Il est donc le rapport entre le nombre de journées indemnisées multiplié par 1 000 heures, et le nombre d'heures travaillées

## 2 – Accidents de travail

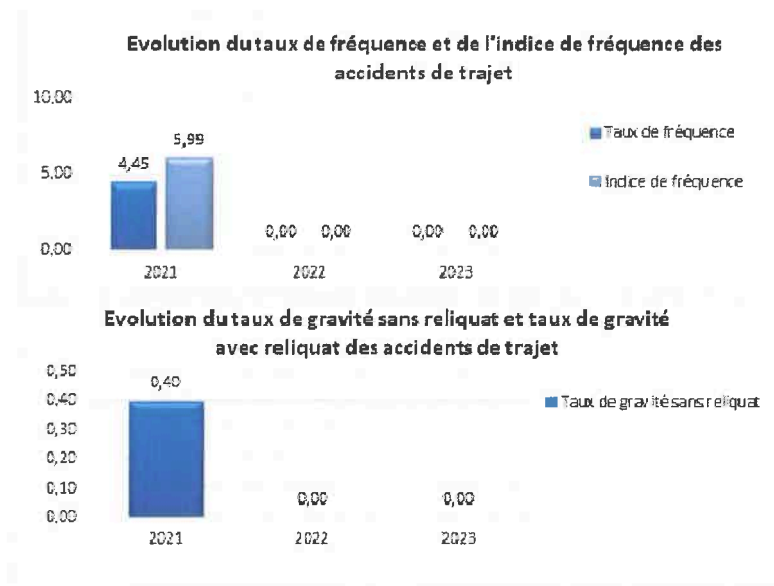
|                                                      | 2021 | 2022 | 2023  |
|------------------------------------------------------|------|------|-------|
| Nombre d'accidents de travail déclarés               | 1    | 2    | 5     |
| Sans arrêt :                                         | 0    | 2    | 2     |
| Privé                                                | 0    | 0    | 1     |
| FPT                                                  | 0    | 2    | 1     |
| Femmes                                               | 0    | 0    | 2     |
| Hommes                                               | 0    | 2    | 0     |
| Avec arrêt :                                         | 1    | 0    | 3     |
| Privé                                                | 1    | 0    | 2     |
| FPT                                                  | 0    | 0    | 1     |
| Femmes                                               | 0    | 0    | 0     |
| Hommes                                               | 1    | 0    | 3     |
| Nombre de jours d'arrêt dus aux accidents de travail | 11   | 0    | 75    |
| Taux de fréquence*                                   | 4,45 | 0    | 11,91 |
| Indice de fréquence*                                 | 5,59 | 0    | 18,18 |
| Taux de gravité réel* (sans reliquat)                | 0,05 | 0    | 0     |



## 3 – Accidents de trajets

|                                       | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Nombre d'accidents de trajet déclarés | 1    | 1    | 1    |
| Sans arrêt :                          | 0    | 1    | 1    |
| Privé                                 | 0    | 1    | 0    |
| FPT                                   | 1    | 0    | 1    |

|                                                     |      |   |   |
|-----------------------------------------------------|------|---|---|
| Femmes                                              | 1    | 1 | 1 |
| Hommes                                              | 0    | 0 | 0 |
| Avec arrêt :                                        | 0    | 0 | 0 |
| Privé                                               | 0    | 0 | 0 |
| FPT                                                 | 0    | 0 | 0 |
| Femmes                                              | 0    | 0 | 0 |
| Hommes                                              | 0    | 0 | 0 |
| Nombre de jours d'arrêt dus aux accidents de trajet | 89   | 0 | 0 |
| Taux de fréquence*                                  | 4,45 | 0 | 0 |
| Indice de fréquence*                                | 5,99 | 0 | 0 |
| Taux de gravité réel* (sans reliquat)               | 0,40 | 0 | 0 |



## 4 – Accidents mortels

|                           | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------|------|------|------|
| Nombre d'accidents mortel | 0    | 0    | 0    |

## B – Maladies professionnelles

|                                                                   | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Nombre de maladies professionnelles déclarées au cours de l'année | 0    | 0    | 0    |
| Nombre de salariés atteints par une maladie professionnelle       | 1    | 0    | 0    |
| Nombre de jours d'arrêt dus à des maladies professionnelles       | 0    | 0    | 0    |

## C – Travailleurs inaptes

|                                                      | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|
| Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes   | 0    | 0    | 1    |
| Nombre de salariés reclassés à la suite d'inaptitude | 0    | 0    | 0    |

## D – Formation santé et sécurité 47

| Intitulé de la formation                            | Coût de la formation | Nb de participants |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Habilitation électrique (initiale)                  | 3 528 €              | 10                 |
| Habilitation électrique (astreinte)                 | 2 880 €              | 13                 |
| Habilitation électrique (recyclage)                 | 576 €                | 2                  |
| Equipe évacuation incendie                          | 1 100 €              | 29                 |
| SST (initial)                                       | 400 €                | 2                  |
| SST (MAC)                                           | 1 120 €              | 15                 |
| Sensibilisation aux risques électriques             | 720 €                | 12                 |
| Prévention et lutte contre les organismes nuisibles | 5 332,74 €           | 29                 |
| Sécurité dans le nettoyage : prévention des risques | 1 600 €              | 7                  |
| SKYDOME                                             | 1 430,40 €           | 12                 |
| Risques routiers liés à l'alcool                    | 0 €                  | 89                 |
| <b>Total :</b>                                      | <b>18 687,14 €</b>   | <b>128</b>         |

## E – Amélioration des conditions de travail

Montant des dépenses faites pour l'amélioration des conditions de sécurité et de travail : 25 499€

Nombre de personnes ayant bénéficiées de matériel ergonomique : 7

***MARQUE EMPLOYEUR***

## VII – LA MARQUE EMPLOYEUR

En 2023, nous avons placé au cœur de nos préoccupations la construction d'une marque employeur forte et distinctive.

Cette année a été marquée par le changement de nom de la direction des ressources humaines en direction du Développement Humain et du Marketing RH", signe fort du changement de cap. Nous avons mis en œuvre une série d'initiatives visant à communiquer nos valeurs, notre culture d'entreprise et nos opportunités de développement professionnel que vous trouverez ci-dessous. Nous restons résolument engagés à investir dans notre marque employeur, conscients que cela joue un rôle déterminant dans notre capacité à attirer et à retenir les talents dont nous avons besoin pour assurer notre développement.

Liste des actions mises en place en 2023 :

- Mise en place de Softy : logiciel de recrutement avec une méthodologie exclusive de sélection prenant en compte les compétences, l'impact de la personnalité et le potentiel pour apporter un support objectif au traitement des données de recrutement.
- Mise en place des tutos de Régine et Huguette afin d'explicitier dans un format ludique des thèmes RH à destination des collaborateurs.
- Mise en place de vidéos de collaborateurs afin de mieux se connaître et d'expliquer les métiers de chacun.
- Envoi de cartes événements (anniversaires par exemple) visant à rappeler l'importance de chaque collaborateur au sein de Val de Berry.
- Organisation d'événements et de jeux pour améliorer la cohésion d'équipe : Défi Révolt-IA, journée mondiale des abeilles, paniers gourmands de Pâques, semaine QVCT, journée de cohésion, – Jeu concours via le 5 min' d'actu, défi interentreprise, octobre rose, Movember, paniers gourmands de Noël, pull moche de Noël
- Témoignages de nos collaborateurs ayant une Reconnaissance en Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) lors de la semaine du handicap, qui ont pu expliquer à tous leur(s) pathologie(s) et leurs difficultés face à ces derniers. Cela a permis aux collaborateurs d'être sensibilisé, de mieux comprendre leur collègue dans cette situation et d'améliorer l'intégrité au sein de Val de Berry.
- Mise en place de diverses actions afin de fidéliser nos collaborateurs en améliorant leur bien-être et leurs conditions de travail, tels que les massages assis, les coaching QVT et toutes les actions mises en place dans le cadre du plan d'action de prévention
- Organisation de rencontres avec le Directeur Général (« Parlons sens ») afin de pouvoir échanger sur les divers projets au sein de Val de Berry ainsi que sur les conditions de travail avec le Directeur Général
- Réalisation d'un baromètre sur la Qualité de Vie au Travail afin d'avoir un état des lieux sur ce sujet dans le but de réaliser un plan d'action pour améliorer la QVCT à Val de Berry
- Organisation de pot d'accueil pour les nouveaux collaborateurs et des pots pour les retours d'absences longue durée.
- Mise en place d'un partenariat avec l'IUT afin notamment d'améliorer notre attractivité chez les étudiants dans nos métiers et notamment ceux en tension (stage, alternances, participation forums, organisation journée Hackathon...).

**DIRECTION  
DES AFFAIRES JURIDIQUES ET  
DE LA COMMANDE PUBLIQUE**

## ***MARCHES PUBLICS***

## DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DE LA COMMANDE PUBLIQUE

L'activité de la Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique s'articule principalement autour de 4 axes :

➤ Les marchés publics

En 2023, le service des marchés a lancé 96 consultations.

En 2023, le service des marchés a notifié 179 marchés pour un montant de 29 161 939,11 €.

- 103 Marchés de travaux (21 959 679.67 €)
- 71 Marchés de services (5 754 124.68 €)
- 5 Marchés de fournitures (1 448 137.76 €)

En 2023, le service des marchés a passé 80 avenants aux marchés en cours.

10 Commissions des marchés et Commissions d'Appels d'Offres ont été tenues en 2023.

En 2023, la Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique a initié une réflexion sur l'attractivité des marchés de Val de Berry en collaboration avec La Direction Technique et Développement et le service Communication. Partant du constat que dans un contexte inflationniste, de crise des matériaux et de la main d'œuvre, où les entreprises ont plus de travail qu'elles ne peuvent en produire (jeu de l'offre et de la demande défavorable pour les donneurs d'ordre), il était indispensable de travailler sur l'attractivité de nos marchés pour capter les entreprises afin qu'elles privilégient de répondre aux marchés de Val Berry.

Ce travail transversal a permis de mettre en lumière des pistes d'amélioration qui ont été menées sur l'années 2024 :

- Meilleure visibilité de nos marchés : la publicité a été étendue et désormais les marchés de Val de Berry sont publiés sur marché online. De même, une communication sur les marchés à venir a été faite auprès des entreprises.
- Aide aux entreprises pour faciliter l'accès à nos marchés au TPME : des sessions de formation pour les TPME ont été organisées par la DAJCP qui en sont ressorties très satisfaites
- Meilleure connaissance des règles de la commande publique par les techniciens pour pouvoir mieux renseigner les entreprises sur les chantiers : une formation a destination des chargés d'opérations a été dispensée par la DAJCP.

- Modification de nos CCAP pour rendre nos marchés plus attractifs (augmentation de l'avance forfaitaire, marchés à prix révisables, dialogue en cas de conflit...)

C'est également dans le cadre de ce projet sur l'attractivité des marchés que la Direction des Affaires juridiques a organisé un petit déjeuner dédié à la commande publique à la CCI du Cher en septembre 2023 au profit des entreprises. Une centaine d'entreprises était présente et ont pu poser toutes leurs questions après une présentation sur les marchés publics, la démarche RSE de l'office et les projets patrimoniaux de Val de Berry.

## ***FONCIER ET VENTE DE LOGEMENTS***

➤ Le foncier et la vente de logement

• Transaction immobilière et Foncière

3 actes ont été signés en 2023 :

- 1 acte notarié
- 2 actes administratifs rédigés par l'Office

| COMMUNE                                   | CITE | NATURE                | SUPERFICIE<br>M <sup>2</sup> | PRIX<br>TTC | DATE<br>SIGNATURE | N°<br>ACTE | TYPE D'ACTE   |
|-------------------------------------------|------|-----------------------|------------------------------|-------------|-------------------|------------|---------------|
| <b><u>BEFA ET BAIL A CONSTRUCTION</u></b> |      |                       |                              |             |                   |            |               |
| ST SATUR                                  | 456  | EHPAD                 | 9538                         | 0€ BAC      | 29/03/23          | 694<br>695 | Notarié       |
| <b><u>ACQUISITION</u></b>                 |      |                       |                              |             |                   |            |               |
| ST MARTIN<br>D'AUXIGNY                    | 468  | Terrain               | 3882                         | 1€          | 18/01/23          | 693        | Administratif |
| <b><u>ECHANGE</u></b>                     |      |                       |                              |             |                   |            |               |
| BAUGY                                     | 116  | Echange de<br>terrain | 213                          | 1€          | 14/11/23          | 698        | Administratif |

• La vente de logement

Demande d'achat spontanée

2 demandes écrites par des locataires pour l'achat de leur logement ont été enregistrées en 2023 ; elles ont fait l'objet d'une réponse défavorable de Val de Berry, les adresses n'étant pas inscrites dans le catalogue des ventes.

Les demandes sont enregistrées en prévision de la révision du catalogue.

Ventes effectives

7 transactions ont été conclues en 2023. Ces ventes avaient fait l'objet de délibérations du Conseil d'Administration en 2019, 2021, 2022 et 2023.

- 1 vente a été réalisée au profit du locataire en place,
- 5 ventes de logements vacants au profit de personnes extérieures
- 1 vente en bloc de 6 logements au profit d'une personne extérieure

Montant total des ventes pour 2023 : 587 000 € (1 171 400 € en 2022) - 12 logements vendus.

4 propositions d'achats faites aux locataires occupants n'ont pas abouti pour cause de manque de financement.

- La vente de terrain

Pas de vente de terrain sur l'année 2023.

- Bilan de l'année 2023

En France, en 2023 le marché de l'immobilier a enregistré une chute historique de 22%.

Cette crise du marché de la vente immobilière est venue compliquer la situation pour l'organisme : augmentation notable des taux du crédit immobilier, stagnation des prix de vente et envolée des coûts des travaux de remise en état des logements. Il en résulte une diminution de la capacité financière des primo-acquéreurs, tant locataires de notre parc qu'externes, qui a des impacts négatifs sur notre capacité à réaliser nos objectifs en termes de vente sur le plan financier.

L'objectif a été atteint concernant le nombre de logements vendus mais il n'a pas été atteint sur le plan financier. En effet, 12 logements ont été vendus (dont 6 correspondent à un immeuble de 6 logements au Chatelet) pour un montant de 587 000 €.

***CONTENTIEUX JUDICIAIRE***  
***LIE AU PATRIMOINE***

➤ Le contentieux judiciaire lié au patrimoine

- Contentieux liés à la construction

AUBIGNY SUR NERE 35 logements non conformes :

Lors d'un contrôle de la DREAL, un certain nombre de non-conformités aux règles d'accessibilité et d'aération des logements ont été décelées.

Les non conformités ont été levées (à l'exception de celles entraînant des travaux expressément refusés par des locataires).

L'Office a assigné la maîtrise d'œuvre, les entreprises et le bureau de contrôle technique en réparation du préjudice.

En 2023, le dossier est toujours en cours, en attente de jugement devant le Tribunal Administratif d'Orléans.

- Les autres dossiers contentieux :

COPROPRIETE : 86 rue Edouard Vaillant BOURGES

Une procédure a été engagée dans le cadre d'un sinistre dégât des eaux ouvert depuis 2014 dans un appartement en copropriété rue Edouard Vaillant.

En 2021, sur la base du rapport d'expertise définitif, Val de Berry a assigné la propriétaire du logement du dessus et le syndic.

En 2023, le tribunal a condamné au profit de Val de Berry :

- La propriétaire du dessus au paiement de 7 900 € de dommages et intérêts (3 150 € pour le préjudice matériel et 4 750 € pour le préjudice économique)
- Le syndicat des copropriétaires au paiement de 2000 € de dommages et intérêts pour le préjudice matériel
- L'ancien syndic (Groupe France Patrimoine Immobilier) au paiement de 14 250 € de dommages et intérêts pour préjudice économique

Le groupe France patrimoine immobilier a fait appel de cette décision.

Litige Le Chatelet - mur de soutènement

Val de Berry est propriétaire de logements 6 rue Haute au Chatelet (18170). Le fonds du propriétaire voisin est excavé et est séparé de notre parcelle par un mur de soutènement.

Ce mur est en train de s'effondrer. Des mesures de sécurité ont été mise en place pour que les locataires de Val de Berry ne s'approchent pas du mur.

Le propriétaire du fonds voisin refuse de faire les travaux nécessaires sur ce mur car il estime que ce mur appartient à Val de Berry. Une décision de justice en 2004 rendue dans le cadre d'un litige avec l'ancien propriétaire indiquait que ce mur appartenait au fonds excavé.

En 2023, face à l'absence de discussion possible avec le propriétaire voisin, Val de Berry a été contraint de l'assigner pour qu'une expertise judiciaire vienne clarifier la situation. L'expertise judiciaire a eu lieu le 27 novembre 2023.

#### Protocole transactionnel

2 protocoles ont été signés avec des locataires qui souhaitent entamer une procédure judiciaire à l'encontre de l'office.

1 protocole a été signé avec des entreprises et la maîtrise d'œuvre sur le chantier de démolition rue Louis Breton à Bourges.

Ces protocoles permettent de traiter rapidement à l'amiable des dossiers qui pourraient prendre plusieurs années devant le tribunal avec des frais de procédure assez lourds pour des litiges aux enjeux minimes.

***PROJETS DANS LA SAC VAL DE FRANCE***  
***L'HABITAT DES TERRITOIRES***

➤ Les projets dans la SAC Val de France - L'Habitat des Territoires

Elections des représentants des locataires.

A la suite des élections des représentants des locataires des actionnaires de Val de France de décembre 2022, se sont tenues au siège de la SAC, en mars 2023, les élections des représentants des locataires de Val de France. 3 nouveaux administrateurs locataires ont été élus.

Identité commune :

Le site internet de Val de France [www.valdefrance.fr](http://www.valdefrance.fr) a été lancé en juillet 2023. Des verres réutilisables aux couleurs de Val de France, ont été distribués à l'ensemble des collaborateurs des membres de Val de France, actant ainsi le lancement de notre démarche RSE.

Projets :

En 2023, des projets ont été terminés :

- La formation management pour les cadres de Val de France avec des séances de coaching individualisés
- L'audit de sécurisation des procédures en matière de paie et charges salariales.

De nombreux projets ont été également lancés :

- L'intranet commun Val de Berry, Montluçon Habitat,
- Le PSP environnemental,
- La démarche RSE avec des ambassadeurs des 2 organismes Val de Berry et Montluçon Habitat.
- La réflexion et mise en œuvre du groupe TVA pour un lancement au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

- La formation en *Gestion Locative* pour l'harmonisation du contrat de location et la sécurisation de l'accès au logement.
- Le recouvrement amiable et contentieux.
- La formation certifiante pour l'optimisation des charges locatives
- La définition des indicateurs pour la mise en place du contrôle de gestion.

**Marchés :**

6 marchés de service ont été notifiés pour un montant de 165 990 euros.

Pour tous les projets engagés par la société de coordination, du personnel de Val de Berry et de Montluçon habitat ont été mis à disposition pour les mettre en œuvre.

# **DIRECTION TECHNIQUE ET DÉVELOPPEMENT**

## **DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT**

Les actions de la direction sont guidées principalement par :

- L'entretien du patrimoine
- La réalisation des opérations inscrites dans le Plan Pluri-annuel d'Entretien (PPE-PSP)
- L'aboutissement des opérations du protocole CGLLS
- La réalisation des opérations inscrites aux NPRU de Bourges et Vierzon
- Le développement d'opérations nouvelles (logements locatifs, EHPAD, opérations des NPRU,...), et de concepts nouveaux d'opérations (habitat domotisé pour personnes âgées, gendarmerie, Action Cœur de Ville...)

La Direction Technique et Développement se compose de 3 Directions Adjointes :

**1) La Direction Adjointe au Développement qui se décline en 2 pôles :**

- o Le pôle Maîtrise d'Ouvrage : assure l'ensemble des actions opérationnelles de pilotage et de suivi d'opérations de construction, réhabilitations et de démolitions. Des études de programmation à la gestion du parfait achèvement. Le pôle est garant du respect du suivi technique, administratif et financier de l'exécution des opérations.
- o Le pôle Energie et Développement Durable : assure la gestion et le suivi des travaux de gros entretien des installations de chauffage de notre parc immobilier et assure le suivi des contrats de chaufferies collectives et urbaine. Le pôle est force de proposition sur des projets liés aux économies d'énergies (électricité, gaz etc.)

**2) La Direction Adjointe Qualité de Vie Locative se décline en 2 pôles et 1 cellule :**

- o Le Pôle Qualité de Vie Locative : assure l'accueil téléphonique et physique du siège, le suivi des contrats d'entretien courant des bâtiments et logements, le suivi des réclamations techniques et enquêtes de satisfaction. Le pôle est dédié à la qualité de service rendue à nos locataires.
- o Le Pôle Base de Données : assure la mise à jour de la base de données, des cartes, de la répartition des secteurs. Le pôle procède aux différents relevés (espaces verts, surfaces, topographie, etc.). Le pôle assure le suivi de la modélisation du patrimoine (BIM). Le pôle a aussi la charge de missionner et réaliser la dématérialisation des diagnostics réglementaires (DPE, amiante, etc.)
- o La Cellule Sinistres : assure la gestion administrative des sinistres dommages aux biens (dégâts des eaux, incendie etc.), des sinistres dommages-ouvrages et des sinistres de la flotte automobile de Val de Berry. La cellule assure le lien avec nos assureurs.

**3) La Direction Adjointe Patrimoine se décline en 2 pôles :**

- o Le pôle Etats des Lieux : assure le suivi des états des lieux de sortie ainsi que les visites conseils. Le pôle assure le chiffrage des indemnités de Réparations Locatives (IRL) la sortie des locataires ainsi que les litiges sur l'aspect technique pouvant en découler.
- o Le pôle Chargés de Secteurs : met en œuvre la politique de remise en état des logements vacants et après états des lieux, des travaux à la suite de réclamations et assure un pilotage et suivi consolidé des budgets dédiés

***DIRECTION ADJOINTE  
AU DEVELOPPEMENT***

## **1) LA DIRECTION ADJOINTE AU DEVELOPPEMENT**

### **A. CONCEPTIONS / FINANCEMENTS D'OPÉRATIONS**

#### **1. Constructions neuves**

Les conceptions et appels d'offres des opérations suivantes ont été réalisées totalement ou partiellement sur l'année 2023 :

- Résidences Senior Service (Domotique) : Torteron (10 logements + 1 maison commune), Saint Florent sur Cher (12 logements + 1 maison commune) et Dun-sur-Auron (16 logements + 1 maison commune)
- Bourges Avaricum (32 logements)
- Bourges rue Mermoz (8 logements)
- Pension de Famille Bourges Rue de la Vernusse (25 logements)
- Pension de Famille Bourges Foyer Saint François (24 logements + 2 HSS)
- Aubigny-sur-Nère (18 logements)
- Saint Amand Montrond Le Grand Pré (48 logements)
- Bourges Théophile Lamy (36 logements)
- Saint Florent sur Cher Bellevue (9 logements)
- Saint Satur EHPAD (55 chambres)
- Méry sur Cher (6 logements)
- Saint Amand Montrond Quai Pluviôse (25 logements)

#### **2. Démolitions**

Les études de démolitions ont été engagées pour les opérations suivantes sur l'année 2023 :

- Vierzon rue Gustave Flourens (59 logements)
- Bourges Moulon Loucheur (108 logements)
- Bourges rue Henri Moissan (18 logements)
- Bourges 9-11 rue Hardouin Mansart PE-PF (80 logements)
- Aubigny-sur-Nère Rue des Poignons (16 logements)

Par ailleurs, sur le quartier Aéroport, Val de Berry est intervenu pour les études et la mise en œuvre de toute la sécurisation du site suite aux rapports de SOCOTEC et du CSTB. Cette intervention concerne près de 299 logements (240 collectifs - 59 individuels)

### **3. Réhabilitations**

Les conceptions et appels d'offres des opérations suivantes ont été réalisées totalement ou partiellement sur l'année 2023 avec une maîtrise d'œuvre externe :

- Bourges rue Cuvier (40 logements)
- Bourges rue Morogues/Mater/ Domoy (62 logements)
- Bourges Bâtiment EA : 26 au 32 Gustave Eiffel, bâtiment EB : 38 au 44 rue Gustave Eiffel, bâtiment CU : 2 au 10 rue Paul Cézanne et bâtiment CR : 21-23-25 avenue de la Libération (143 logements)

Les conceptions et appels d'offres des opérations suivantes ont été réalisées totalement ou partiellement sur l'année 2023 avec une maîtrise d'œuvre interne :

- Bourges Résidentialisation de la résidence Max Dormoy
- Bourges Bâtiment H : 3ABC avenue de la Libération, bâtiment I : 5ABC avenue de la Libération, bâtiment J : 10-12-14-16-18-20-22-24 rue Henri Poincaré et bâtiment K : 9ABCD avenue de la Libération (168 logements)

Enfin, dans le cadre de la conception-réalisation, les opérations suivantes ont été étudiées :

- Vierzon Résidence Clos du Roy (194 logements)
- Bourges rue Paul Verlaine (116 logements)

## **B. LES SUIVIS DE CHANTIERS - DEMOLITIONS - CONSTRUCTIONS NEUVES - REHABILITATIONS**

- **3 chantiers de constructions neuves/acquis améliorés ont été lancés en 2023** : Dun sur Auron domotique (16 logements), Torteron domotique (10 logements), Aubigny sur Nère la Malnoue (18 logements)
- **3 chantiers de constructions neuves/acquis améliorés ont été en cours tout au long de 2023** : Saint-Martin-d'Auxigny domotique (10 logements), Saint-Florent-sur-Cher rue de Berry (12 logements), Centre Maternel Saint-Florent-sur-Cher (15 logements et des bureaux), Extension du centre de santé de Vierzon
- **4 chantiers de constructions neuves/acquis améliorés ont été réceptionnés** : La Guerche sur l'Aubois (10 logements), Bourges le Square (58 logements), St Florent sur Cher rue Gisèle Halimi (12 logements) Extension du centre de santé de Vierzon
- **2 chantiers de démolition ont été lancés** : Bourges rue Mansart (80 logements), Aubigny sur Nère rue des Poignons (16 logements).

- **6 chantiers de démolition ont été réceptionnés** : Saulzais le Potier Impasse Baraton (2 logements), Sancoins rue de la Renaissance (18 logements), St Amand Montrond rue Sadrin (32 logements), Bourges rue Jules Breton (3 logements), Avord rue Mermoz (19 logements), Belleville sur Loire rue du Stade (16 logements).
- **Chantier de réhabilitations ont été lancés en 2023** : Bourges Rue Paul Verlaine (116 logements)
- **7 chantiers (+ multi site) réhabilitation étaient en cours tout au long de 2023** : Vierzon Clos du Roy (194 logements), Vierzon Puits Bertaud (46 logements) Bourges Saint Sulpice (80 logements), VRD divers sites, Multi site réhabilitation thermique (47 logements), Bourges les Fonds Gaidons (14 logements), Bourges JA/LG (70 logements), Neuvy sur Barangeon Gendarmerie (6 logements), Bourges Chancellerie Eiffel (143 logements).
- **4 chantiers de réhabilitations ont été réceptionnés** : Réhabilitation thermique multisite (58 logements), Sancerre résidence du Fort rénovation thermique (31 logements), Vierzon La Genette tranche 3 (32 logements), Vierzon Flourens (36 logements).

### **C. NPRU DE BOURGES**

En 2023, 2 dossiers de reconstitutions d'offres ont été engagés : Rue Mermoz (8 logements) et rue Théophile Lamy (36 logements)

Le marché de conception/Réalisation de la rue Paul Verlaine (réhabilitations et démolitions) a démarré

Les travaux de désamiantage de la rue Hardoin-Mansart ont démarré

Les études pour la reconstitution de 36 logements hors site rue Théophile Lamy ont été lancées

Un travail a été mené conjointement avec Bourges Plus pour la rédaction de l'avenant 2.

### **D. NPRU DE VIERZON**

En 2023, les travaux de réhabilitation du Clos du Roy se sont poursuivis.

Les travaux de réhabilitation de Flourens sont terminés. (36 logements).

### **E. RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES, HANDICAPEES, LOGEMENTS DOMOTISES, STRUCTURES SPECIFIQUES**

- **EHPAD** : Ehpad de Saint Satur est en cours de travaux.
- **LOGEMENTS DOMOTISES POUR PERSONNES AGEES** : Les travaux de Bigny Vallenay, Saint-Martin-d'Auxigny, Torteron et Dun-sur-Auron sont en cours

- **STRUCTURES SPECIFIQUES** : les travaux du centre maternel à Saint-Florent sur cher sont en cours d'achèvement, la pension de famille rue de la Vernusse et la pension de famille de la Rue Joyeuse à Bourges sont en cours d'étude,

## F. ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dossiers de réhabilitations (simples ou lourdes) est géré en maîtrise d'œuvre interne de l'étude au suivi et à la réception des chantiers ou en maîtrise d'œuvre externe.

**Travaux 2023 : Réhabilitations simples sans augmentation de loyer**

| Type de travaux                             | Zone géographique                             | Nombre logements                    | Coût des travaux HT |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Fonctionnement</b>                       |                                               |                                     |                     |
| Démoussage                                  | Multi-site                                    | 94 indiv + 1 coll                   | 62 095,25€          |
| Remplacement BAL/poubelles et tab affichage | Multi-site<br>(6-96-145-146-151-225-3002)     | 222 coll + 3 ind                    | 19 997,65€          |
| Réfection cage d'escaliers et sols          | Multi-site                                    | 180 coll                            | 132 926,00€         |
| Réseau EF                                   | Marx Dormoy<br>(3070)                         | 28 coll + 4 ind                     | 25 900,00€          |
| Remplacement MEX                            | Multi-site                                    | 107 indiv + 95 coll + 1 foyer MARPA | 397 837,00€         |
| <b>Investissement</b>                       |                                               |                                     |                     |
| Electricité mise aux normes 2021            | Multi-site<br>(21-38-134-135-159-163-194-196) | 104 coll + 99 ind                   | 692 500,00€         |
| VMC ELEC                                    | Mehun sur Yèvre<br>(25)                       | 26 (élec)<br>25 (VMC)               | 205 989,00€         |
| Création sous station/dépose ancien réseau  | Cuvier Bourges<br>(3017)                      | 28 coll + 4 ind                     | 135 000,00€         |
| Interphonie 2023                            | Multi-site<br>(117-481-3002-3078-3088-3121)   | 128 coll                            | 56 225,94€          |
| Remplacement MEX                            | Multi-site                                    | 107 indiv + 95 coll + 1 foyer MARPA | 397 837,00€         |

***DIRECTION ADJOINTE  
QUALITE DE VIE LOCATIVE***

## **LA DIRECTION ADJOINTE QUALITE DE VIE LOCATIVE**

La Direction Adjointe Qualité de Vie Locative assure la gestion de l'entretien du parc locatif de Val de Berry de son patrimoine répartis sur 97 communes du département ainsi que 55 logements en mandat de gestion sur 11 communes (4 logements sur La Chapelle d'Angillon, 5 logements sur St Thorette, 9 logements sur Massay, 2 logements sur Bannay, 8 logements sur Jars, 3 logements sur Arpheuilles, 4 logements sur Blet, 6 logements sur Grossouvre, 1 logements sur Croisy, 10 logements sur Levet et 3 logements sur La Perche).

Elle améliore la qualité de service rendue aux locataires.

Elle tient à jour les listings des logements et bâtiments ainsi que des équipements sanitaires des logements. Elle assure le relevé de données patrimoniales.

### **Le Pôle Qualité de Vie Locative**

Le pôle regroupe les activités suivantes :

- La Cellule Contrats d'Entretien
- La Cellule suivi des réclamations et des enquêtes de satisfaction
- L'accueil physique et téléphonique du Siège

#### ***1. La Cellule Contrats d'Entretien***

La cellule regroupe les dépenses et le suivi administratif liées aux activités suivantes :

- La désinsectisation (préventive et curative) et la dératisation (curative) ainsi que le piégeage de pigeons.
- L'entretien des parcelles d'espaces verts appartenant à Val de Berry.
- La maintenance et les dépannages des ascenseurs et systèmes de fermetures automatiques (SFA) de notre parc
- L'entretien et le dépannage des équipements de sécurité (extincteurs, BAES/BAEH, les installations électriques des locaux administratifs)
- La gestion des conteneurs poubelles (OM et tri sélectifs, points d'apports volontaires (PAV)), le nettoyage des locaux poubelles et le débouchage des vide-ordures
- Le nettoyage des parties communes des locaux collectifs, parkings extérieurs et sous-sols, vitreries ainsi que le nettoyage des toitures-terrasses.
- La fourniture d'énergie (électricité, gaz, fourniture en sous station de chauffage urbain etc.)
- L'entretien et la maintenance des chaufferies collectives et sous station de chauffage urbaine
- L'entretien des équipements sanitaires : chaudières individuelles gaz, VMC gaz, VMC sanitaire, chauffe-eau gaz, robinetterie, ballons solaires, pompes à chaleur et la petite réparation sur toitures-terrasses.
- La location, le relevé et l'entretien des compteurs d'eau et de répartiteurs de chauffage.

En outre, la cellule procède à des visites sur secteurs afin de vérifier la bonne exécution de prestation et la qualité de service fournie par nos Titulaires de contrat (ménage, entretien des espaces verts, propreté des conteneurs, etc.). Les contrôleurs sont appelés à faire des contrôles de routine selon leur planning ou de façon ponctuelle sur une problématique d'hygiène spécifique.

Ils travaillent en étroite collaboration avec nos interlocuteurs techniques d'entreprises ainsi que les équipes de proximité de Val de Berry afin d'améliorer l'entretien courant de nos bâtiments.

**Contrats d'entretien :**

**Dépense 2022**

**5 728 773,99 €**

**Dépense 2023**

**6 682 399,51  
€**

|                                    | Détail         | %      | Détail            | %      |
|------------------------------------|----------------|--------|-------------------|--------|
| 3D (désinsectisation-dératisation) | 126 599,96 €   | 2,21%  | 163 937,90 €      | 2,45%  |
| Espaces Verts                      | 235 739,13 €   | 4,12%  | 274 632,25 €      | 4,11%  |
| Ascenseurs et SFA                  | 129 003,60 €   | 2,25%  | 135 804,56 €      | 2,03%  |
| Sécurité                           | 40 149,63 €    | 0,70%  | 63 014,60 €       | 0,94%  |
| Ordures Ménagères                  | 323 936,08 €   | 5,65%  | 329 508,57<br>€   | 4,93%  |
| Nettoyage                          | 809 342,42 €   | 14,13% | 858 647,23 €      | 12,85% |
| Fourniture d'énergies              | 2 368 580,98 € | 41,35% | 2 986 868,44<br>€ | 44,70% |
| Chaufferie                         | 148 548,71 €   | 2,59%  | 166 356,48 €      | 2,49%  |
| Maintenance et dépannage           | 1 546 873,48 € | 27,00% | 1 703 629,48 €    | 25,49% |

Les interventions de désinsectisations en « préventif » ont **augmentées** entre 2022 et 2023, en partie à cause de la montée des infestations de punaises de lit sur la France ainsi que la prolifération des blattes sur plusieurs de nos bâtiments situés sur le secteur de Bourges Nord (notamment la nouvelle acquisition du Square - Bourges).

L'augmentation de la fourniture d'énergie est expliquée par le contexte économique de 2023 ayant engendrée une nette augmentation des prix de l'électricité (3 à 4 fois plus élevée qu'en 2022) et du gaz (jusqu'à 2 fois plus élevée qu'en 2022). Cependant, cette augmentation a été amortie par les dispositifs d'aide instaurées par l'état (bouclier tarifaire).

L'augmentation des dépenses en nettoyage a augmenté car Val de Berry a mis en place un contrat d'entretien des toitures-terrasses de nos bâtiments.

Pour finir, les dépenses liées à la maintenance et le dépannage des équipements sanitaires a augmentée car, au vu du contexte économique, nous avons accordé à certains de nos prestataires une révision supplémentaires des tarifs en cours d'année. Cette dépense a été entièrement amortie par Val de Berry et aucune charge supplémentaire n'a été réclamée à nos locataires. Aussi, nous notons une nette augmentation des remplacements ponctuels d'équipements de chauffage et eau chaude (chaudière et chauffe-eau gaz) : 26 en 2023 contre 15 en 2022. Aussi, nous avons engagé environ 20 000 euros pour la fourniture de GLYCOL (antigel) sur le système de chauffage (plancher chauffant, chaudière gaz et ballon solaire) des 40 logements de la cité 3086 (rue Alphonse Buhot de Kersers). Ceci est à renouveler tous les 8 à 10 ans.

### Gestion des stocks et véhicules

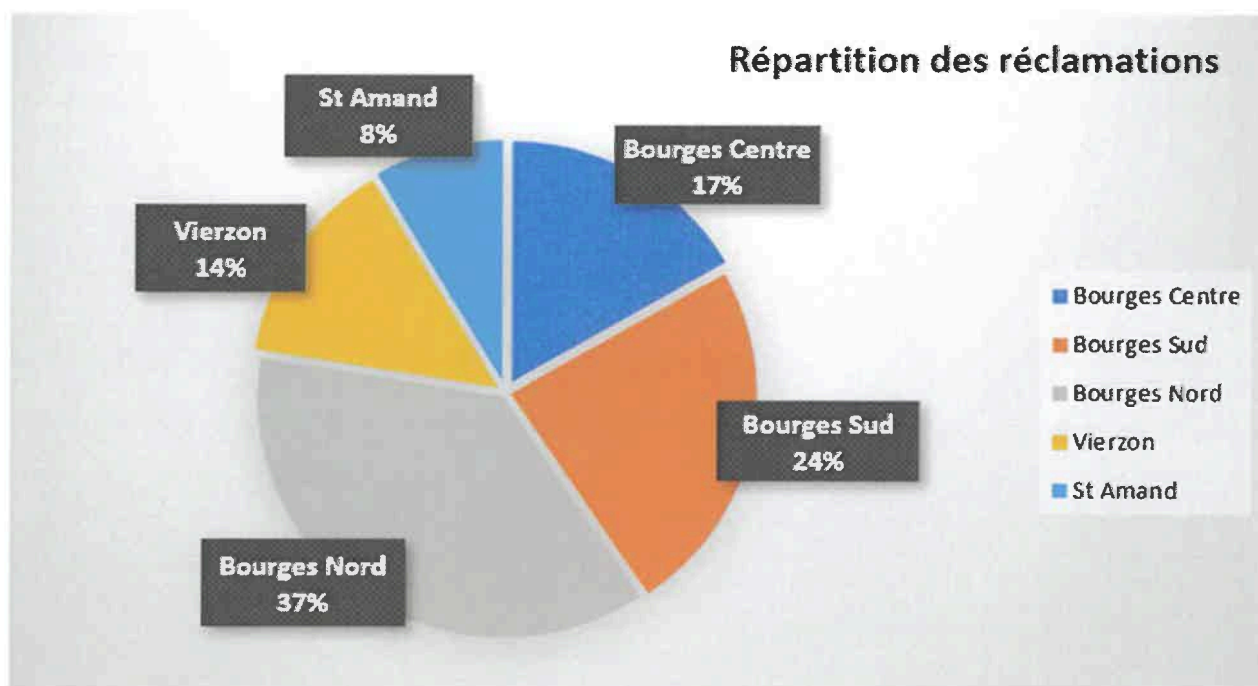
La gestion des stocks et de petites fournitures est effectuée en interne du Pôle Qualité de Vie Locative par un agent. Ce collaborateur effectue des commandes de matériels (clefs, cylindres, badges, outils tels que tournevis, etc.) et gère la flotte automobile de Val de Berry (contrôle technique, location de batterie pour véhicule électrique, planning et coordination des entreprises pour le nettoyage des véhicules en agence etc.).

## *2. La Cellule suivi des réclamations et enquêtes de satisfaction*

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2023, **10 758** réclamations ont été enregistrées. Nous constatons une augmentation de **38%** du nombre de réclamations saisies entre l'année 2022 (7 777 réclamations) et l'année 2023 (10 758 réclamations).

En moyenne sur l'année 2023, le délai de classement d'une réclamation était **27** jours. Au 2 janvier 2024, **94%** des réclamations étaient classées et **6%** des réclamations étaient en cours traitement.

|                                   | BOURGES<br>CENTRE | BOURGES<br>SUD | BOURGES<br>NORD | VIERZON | ST<br>AMAND | TOTAL |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------|-------------|-------|
| EN COURS DE<br>TRAITEMENT         | 155               | 211            | 124             | 68      | 144         | 702   |
| TRAITEES                          | 1640              | 2354           | 3859            | 1424    | 779         | 10056 |
| TOTAL RECLAMATION<br>ENREGISTREES | 1795              | 2565           | 3983            | 1492    | 923         | 10758 |



|       | Accueil<br>physique | Astreinte | Entreprise<br>sous<br>contrat | Courrier | Mail | Téléphone | Remontées<br>par agents<br>VDB | Autre<br>intervenant |
|-------|---------------------|-----------|-------------------------------|----------|------|-----------|--------------------------------|----------------------|
| Canal | 2138                | 151       | 316                           | 1574     | 1178 | 2458      | 2631                           | 311                  |

Une augmentation de plus de 30% par rapport à 2022 est constatée. Ceci est expliqué par l'enregistrement systématique d'une réclamation dans le logiciel de gestion, ce qui n'était pas le cas en 2022 (certaines demandes étaient traitées par mail, appels téléphoniques, etc. - sans que nous puissions en garder une trace).

### 3. *Qualité de service*

#### L'accueil

L'accueil physique et téléphonique du public est réalisé par 3 personnes.

Ils sont les premiers interlocuteurs de nos locataires et ont à charge d'orienter le public vers le bon service ou vers la personne qui pourra traiter la demande. Ils créent des réclamations et les transmettent aux différents services en fonction de la problématique. Ils sont capables d'apporter les premiers éléments de réponse.

De décembre 2023 à janvier 2024, Val de Berry a changé son mode de téléphonie. Les téléphones fixes ont été supprimés et remplacés par notre outil Teams sur ordinateur. Cette étape a été accomplie en collaboration avec la Direction des Systèmes d'Information et la Responsable du Pôle Qualité de Vie Locative. Les agents d'accueils ainsi que les assistant(e)s d'agences ont été équipés le 15 janvier 2024.

A terme, ce système permettra une analyse du taux d'appel en vue d'améliorer la qualité d'accueil.

#### L'astreinte

Le service d'astreinte opère en dehors des heures d'ouvertures (17h00 à 08h30 les lundis, mardi, mercredi, jeudi et 16h30 le vendredi jusqu'au lundi matin 08h30) ainsi que pendant les jours fériés et lors des fermetures exceptionnelles des locaux de Val de Berry (journée de cohésion, vœux du président).

Sur l'année 2023, le bilan est de 841 appels, sur notre service d'astreinte, répartis :

- 187 appels concernant l'Agence Centre
- 276 appels concernant l'Agence Nord
- 55 appels concernant l'Agence de St Amand Montrond
- 228 appels concernant l'Agence Sud
- 95 appels concernant l'Agence de Vierzon

## **A. La Cellule Sinistres**

### **Dommages aux biens**

L'ouverture d'un dossier de sinistre donne lieu à une gestion administrative d'une durée variable, pouvant s'étaler sur plusieurs années dans les cas les plus complexes. Les dossiers se concluent de différentes manières (en fonction de la nature) et peuvent être clôturés sans suite lorsque la déclaration a été faite à tort.

Ainsi le sinistre peut, par exemple, être pris en charge par l'assurance du locataire, par l'assurance de Val de Berry, par le locataire lui-même qui effectue les petits travaux simples, par Val de Berry seul ou enfin le sinistre peut se résorber de lui-même (cas d'un dégât des eaux donnant lieu à de faibles traces d'humidité qui disparaissent spontanément).

En 2023, 623 dossiers ont été ouverts (contre 604 en 2022) soit :

- 23 incendies (2020 : 16, 2021 : 23, 2022 : 20)
- 78 dégradations (2020 : 84, 2021 : 76, 2022 : 91)
- 49 bris de glace (2020 : 49, 2021 : 42, 2022 : 40)
- 351 dégâts des eaux (2020 : 340, 2021 : 357, 2022 : 367)
- 25 catastrophes naturelles et tempêtes (2020 : 31, 2021 : 12, 2022 : 12)
- 7 chocs de véhicules ayant endommagé notre parc immobilier (2020 : 12, 2021 : 16, 2022 : 7)
- 18 vols (2020 : 22, 2021 : 19, 2022 : 18)
- 9 « responsabilité civile » (2020 : 9, 2021 : 6, 2022 : 4)
- 59 « autres » (2020 : 49, 2021 : 27, 2022 : 40)
- 2 protection juridique (2020 : 1, 2021 : 4, 2022 : 5)
- 2 effractions

La cellule a procédé à la clôture de 694 dossiers en 2023 dont 514 qui ont été ouverts dans la même année (2023). Au 31 décembre 2023, 1668 dossiers étaient en cours de traitement.

En 2023, 165 dossiers engendrant des dépenses (embellissements, réparations, etc) inférieures à notre franchise de 1500 € et/ou non couvert par les assurances des locataires ou par notre assureur, ont été ouverts. Val de Berry a donc endossé l'intégralité des dépenses liés à ces 165 sinistres dont :

- 10 catastrophes naturelles (2020 : 15, 2021 : 3, 2022 : 14) : grêle, tempête, etc.
- 19 dégâts des eaux (2020 : 52, 2021 : 32, 2022 : 32)
- 59 dégradations (2020 : 68, 2021 : 50, 2022 : 77)
- 45 bris de glace (2020 : 39, 2021 : 30, 2022 : 19)
- 7 incendies (2020 : 9, 2021 : 4, 2022 : 5)
- 4 vols (2022 : 3)
- 20 « autres » (2020 : 12, 2021 : 8, 2022 : 14)
- 1 « responsabilité civile » (2020 : 1, 2021 : 1, 2022 : 1)
- 

**Le montant total s'élève à 106 306,80 € (charge office).**

Si le tiers est identifié et que le montant de la réparation est supérieur à 1500 euros HT, la cellule le déclare auprès de notre courtier, DIOT IMMOBILIER.

Ainsi, sur 2023, 31 sinistres au total et toute origine confondue (dégâts des eaux, incendie, etc.) ont été déclarés auprès de notre courtier :

- 16 sinistres dégâts des eaux
- 2 sinistres « autres »
- 6 sinistres incendies
- 2 sinistres responsabilité civile
- 3 sinistres catastrophe naturelle
- 2 sinistres choc de véhicule

**Le montant des travaux réalisés s'élève à 278 357,67 €**

**Le montant des indemnités perçues s'élève à 319 552,74 € (cette somme s'explique par des indemnités perçues pour des sinistres dont la date de déclaration est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2023)**

a) Flotte automobile de Val de Berry

La cellule s'occupe aussi des sinistres concernant la flotte automobile de Val de Berry (collision, dégradation volontaire ou non, etc.)

8 dossiers (2020 : 6, 2021 : 13, 2022 : 12) concernant la flotte automobile de Val de Berry ont été ouverts en 2023.

4 dossiers (2020 : 6, 2021 : 10, 2022 : 10) ont été déclarés à notre assureur.

Le montant des travaux réglés par Val de Berry, s'élève à 4 724,78 €.

Le montant total des indemnités perçues s'élève à 4 198,24 €

19 Dossiers sont toujours ouverts au 31 décembre 2023.

b) Sinistres dommages-ouvrages

Sur l'année 2023, Val de Berry a ouvert 38 dossiers sinistres dommages-ouvrages et 1 en assurance décennale, sur les communes suivantes :

Argent sur Sauldre :

- 1 dossier sur la cité 0444 (Lakanal)

Avord :

- 2 dossiers sur la cité 0452 (Les Tortilletes)

Bourges :

- 1 dossier sur la cité 0070 (Grand Meaulnes) en **assurance décennale**
- 4 dossiers sur la cité 3103 (Musset-Coppée)
- 1 dossier sur la cité 3105 (Maréchal Juin)
- 1 dossier sur la cité 3113 (Richet)
- 2 dossiers sur la cité 3120 (Aristide Briand)
- 1 dossier sur la cité 3122 (Cros à la Cane)

Les Aix d'Angillon :

- 4 dossiers sur la cité 0451 (EHPAD)

Méreau :

- 1 dossier sur la cité 0433 (MARPAHVIE)

Plaimpied Givaudins :

- 1 dossier sur la cité 0454 (Résidence Sénior du Bois Plagny)

St Doulchard :

- 4 dossiers sur la 0446 (Foyer Jean Rodhain)

St Florent sur Cher :

- 2 sur la cité 0437 (Edith Piaf)

St Germain du Puy :

- 2 dossiers sur la cité 0420 (Joan Miro et Berthe Morisot)

Vierzon :

- 1 dossier sur la cité 0415 (Champ des Renards)
- 1 dossier sur la cité 0425 (Bas de Grange)
- 1 dossier sur la cité 0426 (Tabalou)
- 1 dossier sur la cité 0428 (Pôle Service)
- 1 dossier sur la cité 0441 (Centre de Santé)
- 2 dossiers sur la cité 0442 (Anne Frank)

En 2023, 29 dossiers dommages ouvrages ont été classés (8 ouverts en 2023, 7 ouverts en 2022, 1 ouvert en 2021, 4 ouverts en 2021, 7 ouverts en 2019 et 2 ouverts en 2018).

Au 31 décembre 2023, le montant des travaux engagés sur le compte sinistre dommages-ouvrages s'élevait à **394 803,00 €**

Au 31 décembre 2023, le montant des indemnités perçues pour la partie dommages-ouvrages est de **284 437,70 €**.

L'écart entre le montant engagé et le montant perçu s'explique par le fait que Val de Berry a reçu en partie ou en totalité les indemnités d'assurances mais n'est pas en mesure d'engager la totalité des travaux sur l'année 2023.

## **B. Le Pôle Base de Données**

Les activités du pôle sont multiples.

Au quotidien, on peut noter :

1. La mise à jour des divers books du patrimoine
2. La mise à jour des cartes du patrimoine
3. L'archivage des divers documents sur le patrimoine
4. La mise à jour du tableau d'astreinte
5. La mise à jour du tableau de répartition des secteurs
6. La création des divers tableaux tels que :
  - Récapitulatif des loges
  - Nombre de bâtiment par agence
  - Travaux réalisés par agence pour DPE
  - Récapitulatif des faisabilités sur le département

Des relevés ont également été réalisés :

1. Relevé d'espaces verts
2. Relevé de locaux communs
3. Relevés superficie mandat de gestion
4. Relevé surface sur du patrimoine neuf (cité 0458, St Florent sur Cher)
5. Relevé pour dossiers ADAP (commerce)
6. Relevé détaillé en vue de réaliser les plans existants de logement
7. Relevé topographique
8. Relevé superficie de logement
9. Relevé des commerces pour superficie détaillée
10. Relevé des surfaces des logements vacants du patrimoine afin de compléter la base de données Prem et fournir le détail des superficies aux locataires

Le pôle travaille également en collaboration avec les Pôle Maîtrise d'Ouvrage et Gros Entretien, et fourni les éléments suivants :

- Modification et création de plan
- Projet architecturaux, création de plans de faisabilité et plans de masse de lotissement en vue d'une étude de faisabilité
- Permis de démolir et permis de construire
- Demande préalable de travaux (ITE, etc.)
- Projet de réhabilitation
- Création de plans pour l'installation de douche PMR dans différents logements (42 en 2023)
- Retouche / montage photo pour proposition du projet
- Echange avec la mairie, réunion et création de supports

Enfin, le pôle répond à différentes demandes tels que :

- Recherche pour la Direction Financière (justification auprès des impôts)
- Travail pour la Direction Juridique concernant le TUP (transfert universel de patrimoine), échange foncier avec la Ville de Bourges
- Relevé de réserve foncière
- Recherche et édition de plan pour différents services

### BIM (modélisation du patrimoine)

Dans le cadre de la modélisation de notre patrimoine, le pôle procède

- Mise à jour du tableau de référence cadastrales,
- Mise à jour du planning de la préparation de collecte de données (et index),
- Relevé et recherche dans le cadre de la collecte de données,
- Insertion des données sur la plateforme dédiée,
- Création de fiches contacts,
- Formation des collaborateurs au BIM,
- Recherche de plans complémentaires pour les retours BIM
- Suivi de l'intégration des données et vérifications des maquettes sur BIMKEEPER (outil de modélisation)

Sur l'année 2023, 2831 logements ont été modélisés. La dépense pour le BIM est de 224 646,86 €

### Diagnostics

Val de Berry dématérialise les diagnostics réglementaires sur une plateforme pour les entreprises et ils sont également remis aux locataires lors de l'état des lieux entrant.

### 1) Amiante

En 2023, 214 repérages amiante avant travaux (RAAT) complets ont été réalisés. Ces diagnostics sont réalisés afin d'être en conformité avec la réglementation en matière d'amiante. Val de Berry doit fournir ces diagnostics aux entreprises avant toutes interventions sur son patrimoine construit avant 1997.

Le coût de l'ensemble des RAAT réalisés sur 2023 s'élève à **154 285 €**

### 2) Gaz et électricité

En 2023, 361 diagnostics gaz et électricité ont été réalisés, parmi eux 1 ne concernaient que le gaz et 77 ne concernaient que l'électricité. Ces diagnostics ont une durée de validité de 6 ans.

Les dépenses liées à ces diagnostics s'élèvent à **17 839 €**, en 2023.

### 3) DPE

Sur 2023, le montant des dépenses lié à la réalisation de diagnostics de performances énergétiques (DPE) s'élève à **163 585 €**.

Ces DPE ont été réalisés dans le cadre de nos 5 marchés de renouvellement des DPE sur notre parc immobilier. Ces marchés sont répartis par secteur :

- Secteur Bourges Centre-Nord-Est du département,
- Secteur Bourges Sud,
- Secteur St Amand Montrond et Sud du département,
- Secteur Vierzon et Nord-Ouest du département

Les logements référencés en F, G et ceux sans étiquettes ont été réalisés en priorité sur 2023.

Sur 2023, 3427 DPE ont été réalisés (2211 en logements collectifs et 1216 en logements individuels)

### 4) ERRIAL

Le diagnostic ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) vient du nom du site web [errial.georisques.gouv.fr](http://errial.georisques.gouv.fr) et sert à évaluer les risques géographiques liés à un bien immobilier (sismicité, pollution des sols, zone inondable etc.). Ce diagnostic est un complément à ajouter au Dossier de Diagnostic Technique (DDT) d'un logement en vue d'une mise en location ou vente (autres diagnostics retrouvés dans le DDT : l'ERP - État des Risques et Pollutions - et l'ENSA - État des Nuisances Sonores et Aériennes). Ce diagnostic à une validité de 6 mois.

Le suivi de la réalisation de ces diagnostics étant une nouveauté au sein du Pôle Base de Données, nous n'avons pas encore de données à fournir en vue d'une analyse.

***DIRECTION ADJOINTE PATRIMOINE***

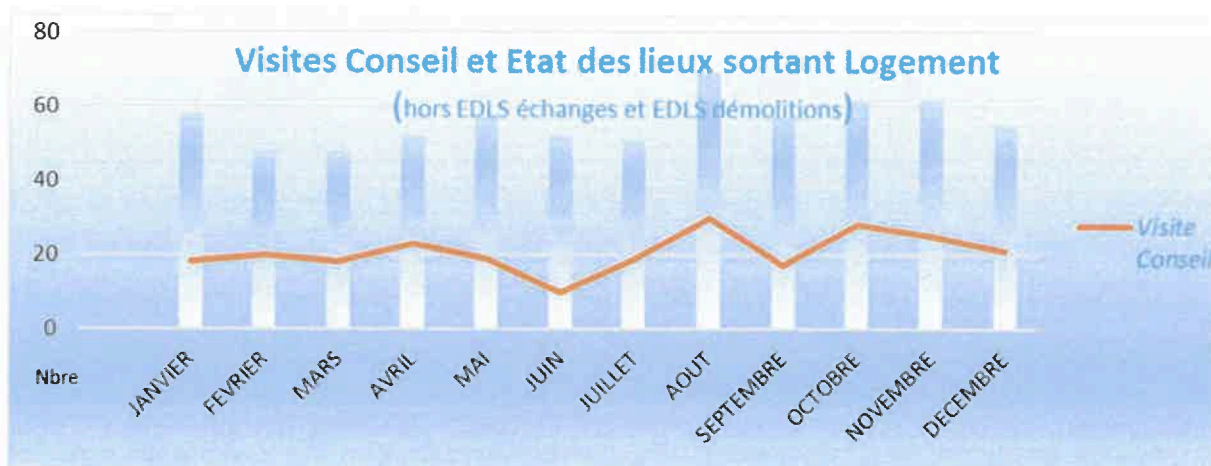
### **3) LA DIRECTION ADJOINTE PATRIMOINE**

#### **A. Le pôle Etats des Lieux**

Le pôle gère les états des lieux sortants selon le processus suivant :

##### **1) la prise de rendez-vous et la réalisation des visites conseils**

Une Visite Conseil est proposée 1 mois avant l'état des lieux de sortie au locataire ayant donné congé d'un logement.



(Les visites conseils ne sont pas proposées dans le cadre des échanges et des démolitions).

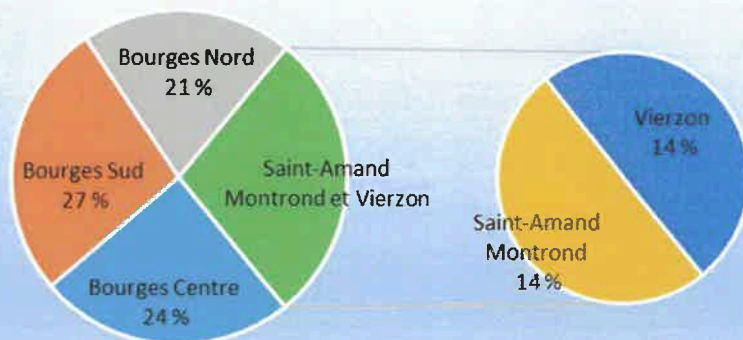
##### **2) la prise de rendez-vous et la réalisation des Etats des lieux sortants sur le Département**

Un mois avant la date de fin de bail, le locataire est contacté par téléphone pour sa prise de rendez-vous d'état des lieux sortants.

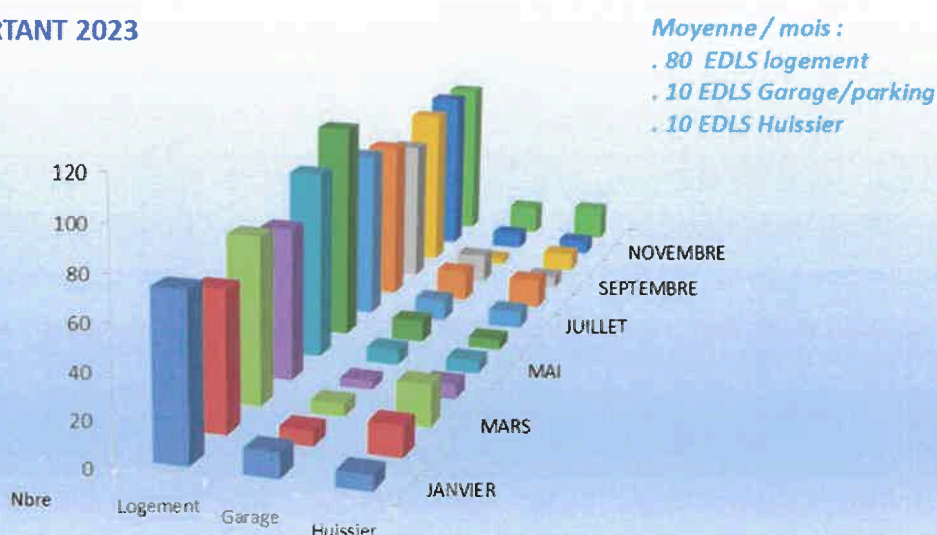
Quinze jours avant la date de fin de bail, le locataire est relancé par téléphone et par mail si le rendez-vous d'état des lieux n'est pas encore défini.

1171 états des lieux sortants sur tout le Département en 2023.

### Répartition géographique 2023 des Etats des lieux sortants



### ETAT DES LIEUX SORTANT 2023



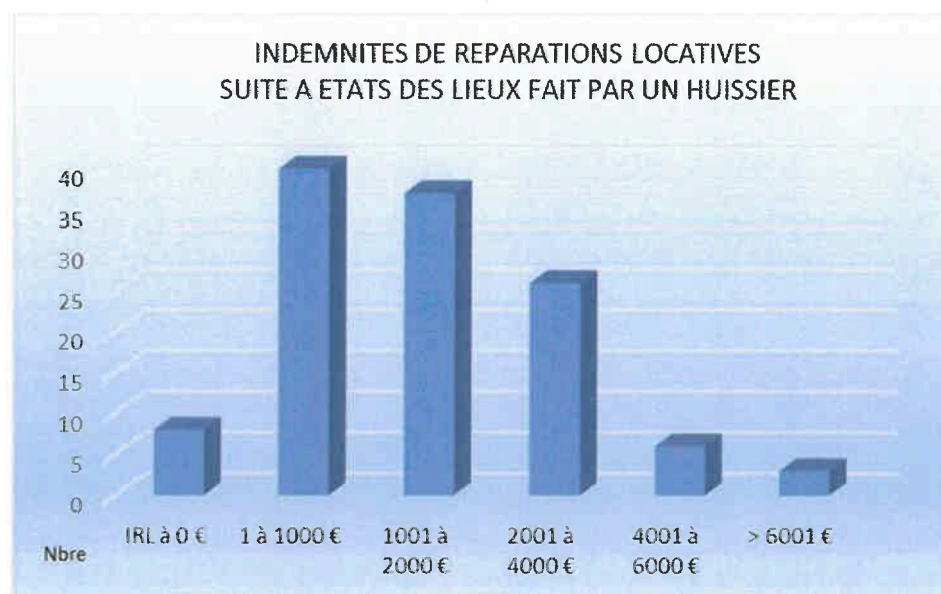
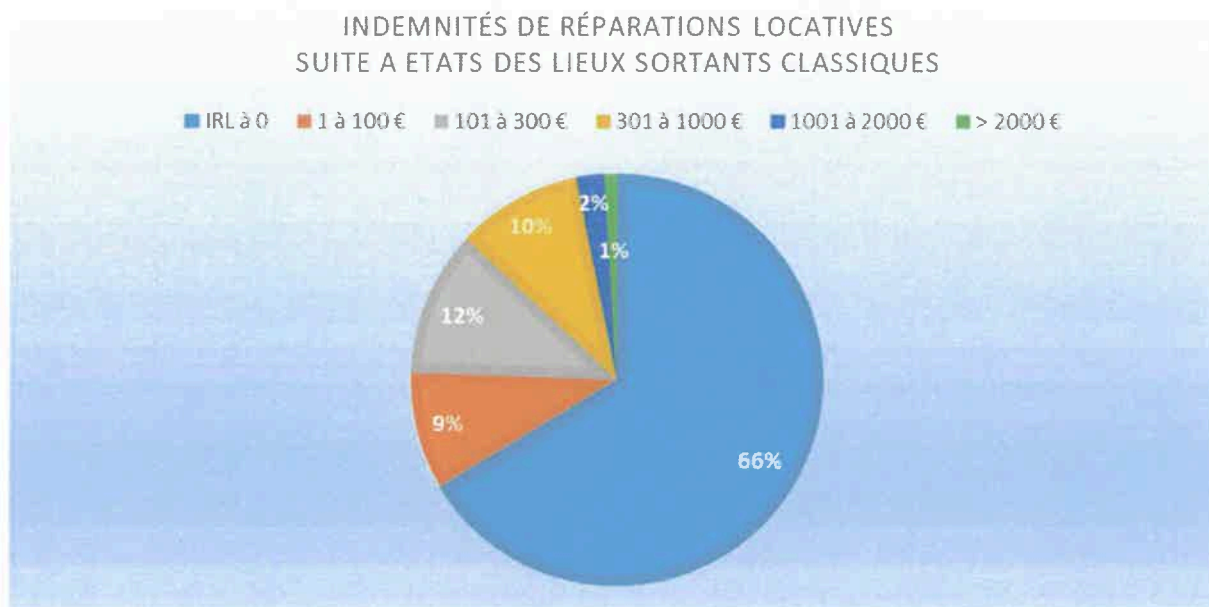
Au cours de cette même année, 119 états des lieux ont été établis avec la présence d'un huissier de justice (expulsion, abandon de logement, reprise par les domaines, etc...).

### 3) l'établissement des bons de nettoyage et de désencombrement après le départ des locataires

L'établissement de bons de nettoyage et/ou de désencombrement des logements est fait à la suite de l'état des lieux : 677 bons de travaux ont été commandés et contrôlés pour un budget de 167 178 euros dépensés.

### 4) le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL) à la sortie des locataires

144 857.96 € euros ont été réclamés aux locataires partis au titre de l'indemnité de réparation locative en 2023.

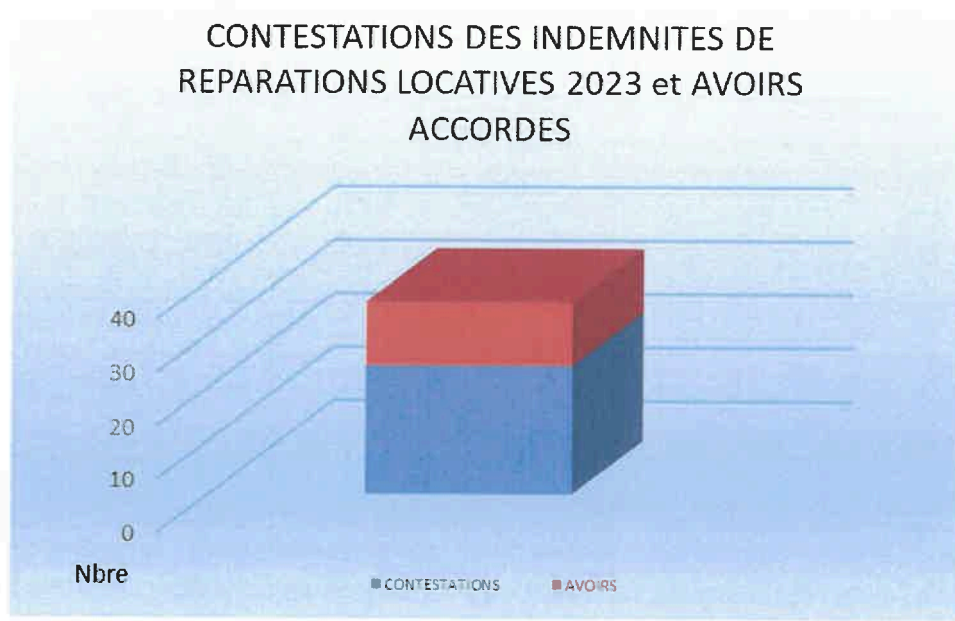


##### 5) les réclamations portant sur l'établissement de l'Etat des Lieux ou le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives

Il est aujourd'hui très difficile de connaître le montant exact des sommes récupérées, sachant que le recouvrement des dettes de loyers sont privilégiées et que le montant réellement recouvré dépend également des éléments suivants :

- Contestation d'IRL par le locataire et établissement d'un titre de réduction pour l'année 2023 (6 157 €).
- Procédure de rétablissement personnel (décision du tribunal) ;

- Recouvrement par le biais de notre service contentieux
- Fond de solidarité au logement (FSL dont le déclenchement est demandé par l'OPH) ;
- Plan d'apurement ;
- Etc...



## **B. Le pôle CHARGES DE SECTEUR**

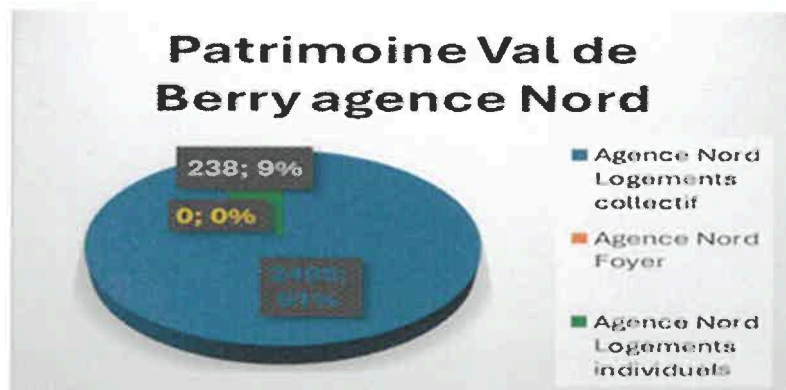
Le Pôle des Chargés de secteurs a en charge la remise en état des logements vacants, la gestion des parties communes et le traitement des réclamations techniques des locataires.

### **1) Répartition du patrimoine de Val de Berry**

Agence Nord - 2 734 logements  
Agence Sud - 2 306 logements  
Agence Centre - 2756 logements  
Agence Vierzon - 1 829 logements  
Agence Saint-Amand-Montrond - 1 414 logements

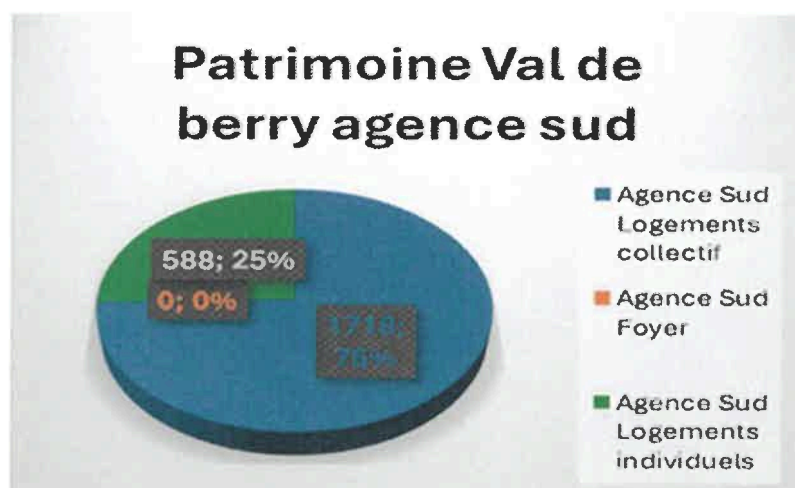
**Agence Nord - 2734 logements (info book du patrimoine au 01/01/2024)**

| Agence Nord          |       |                       |
|----------------------|-------|-----------------------|
| Logements collectifs | Foyer | Logements individuels |
| 2496                 | 0     | 238                   |



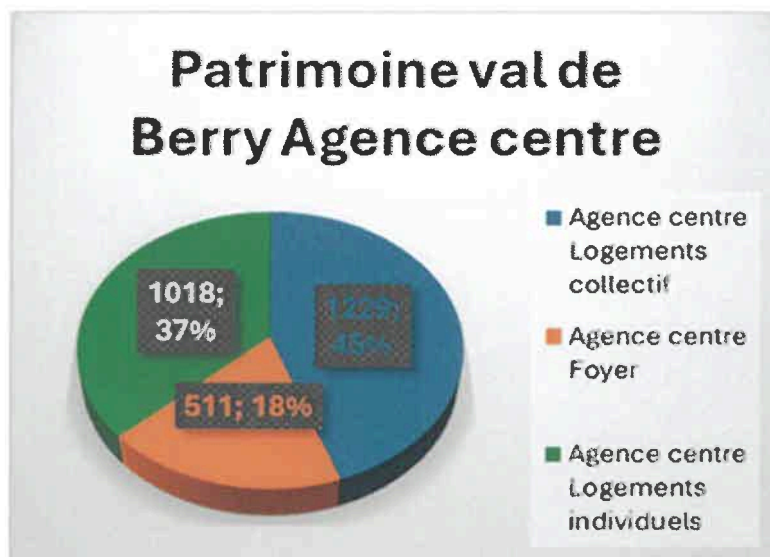
**Agence Sud - 2 306 logements (info book du patrimoine au 01/01/2024)**

| Agence Sud           |       |                       |
|----------------------|-------|-----------------------|
| Logements collectifs | Foyer | Logements individuels |
| 1718                 | 0     | 588                   |



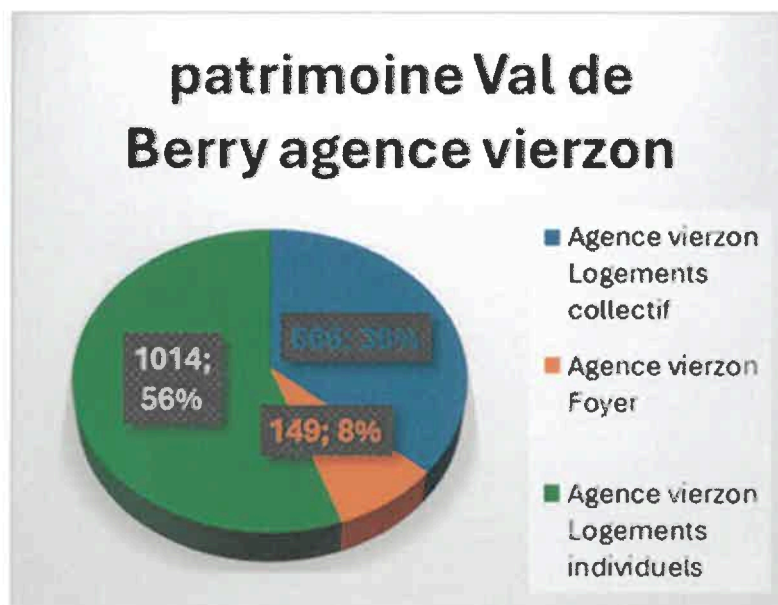
**Agence Centre - 2758 logements (info book du patrimoine au 01/01/2024)**

| Agence centre        |       |                       |
|----------------------|-------|-----------------------|
| Logements collectifs | Foyer | Logements individuels |
| 1229                 | 511   | 1018                  |



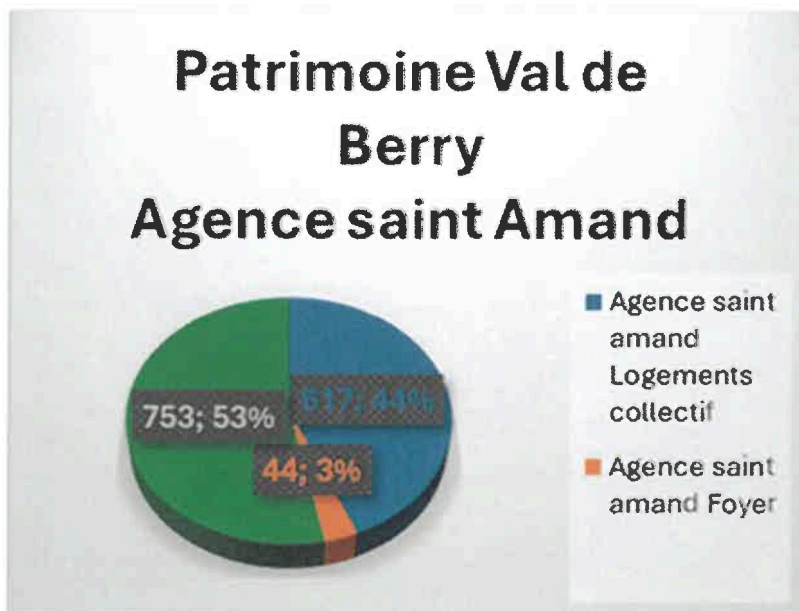
**Agence Vierzon - 1829 logements (info book du patrimoine au 01/01/2024)**

| Agence Vierzon       |       |                       |
|----------------------|-------|-----------------------|
| Logements collectifs | Foyer | Logements individuels |
| 666                  | 149   | 1014                  |



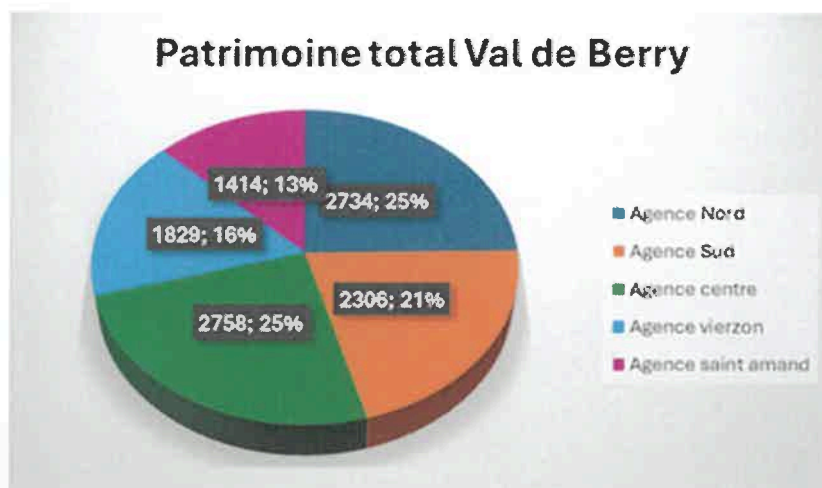
**Agence Saint-Amand-Montrond - 1414 logements (info book du patrimoine au 01/01/2024)**

| Agence saint Amand   |       |                       |
|----------------------|-------|-----------------------|
| Logements collectifs | Foyer | Logements individuels |
| 617                  | 44    | 753                   |



**Total Val de Berry (info book du patrimoine au 01/01/2024)**

|                    | Logements collectifs | Foyer | Logements individuels | Total |
|--------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|
| Agence Nord        | 2496                 | 0     | 238                   | 2734  |
| Agence Sud         | 1718                 | 0     | 588                   | 2306  |
| Agence centre      | 1229                 | 511   | 1018                  | 2758  |
| Agence Vierzon     | 666                  | 149   | 1014                  | 1829  |
| Agence saint Amand | 617                  | 44    | 753                   | 1414  |

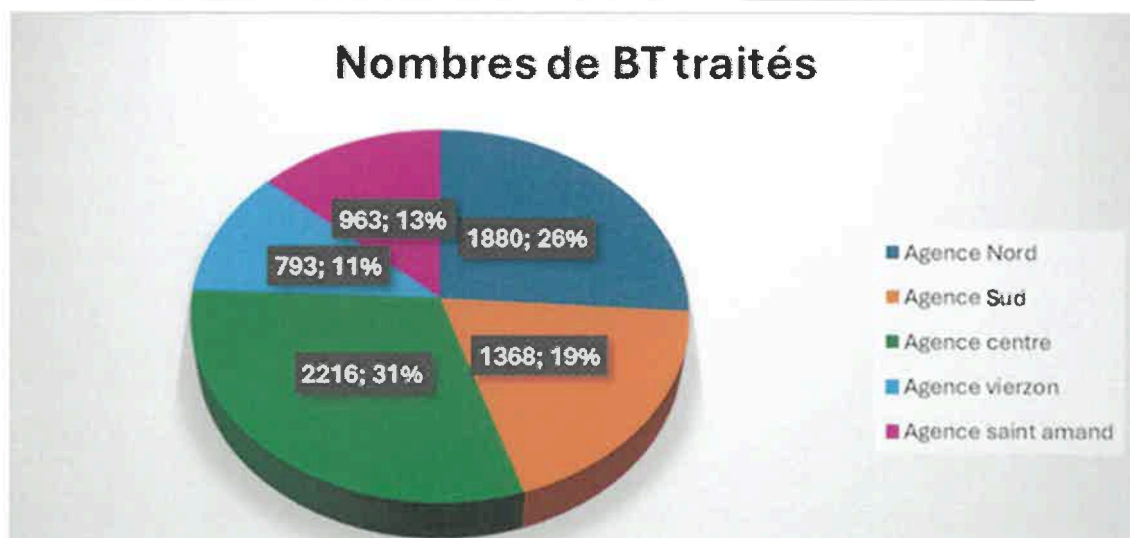


## 2) Mission et réalisation du pôle en 2023

- Utilisation d'une fiche travaux unique avec mention de la durée prévisible des travaux et accessoirement l'estimation financière
- Création d'un tableau de calcul de temps de travaux (*en attente de la mise à disposition des tablettes*)
- Consultation et passation des marchés à bons de commande par agence pour les 4 prochaines années
- Attribution de 31 lots du marché à bons de commande
- Création d'un fichier pour enrichissement des besoins GE 2025.
- Traitement des réclamations

## 3) Détail par secteur des bons de travaux (BT)

|                    | NOMBRE DE BT TRAITES |
|--------------------|----------------------|
| Agence Nord        | 1880                 |
| Agence Sud         | 1368                 |
| Agence Centre      | 2216                 |
| Agence Vierzon     | 793                  |
| Agence Saint-Amand | 963                  |
| <b>TOTAL</b>       | <b>7220</b>          |



#### 4) Détail par secteur des logements remis en état

|                    | NOMBRE D'EDL Entrant | NOMBRE DE LOGEMENTS<br>(Travaux Peinture<br>> 2000 €uros) | NOMBRE DE LOGEMENTS<br>(Travaux Peinture<br>< 2000 €uros) |
|--------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Agence Nord        | 241                  | 59                                                        | 99                                                        |
| Agence Sud         | 214                  | 95                                                        | 87                                                        |
| Agence Centre      | 248                  | 65                                                        | 106                                                       |
| Agence Vierzon     | 159                  | 26                                                        | 11                                                        |
| Agence Saint-Amand | 163                  | 48                                                        | 36                                                        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>1025</b>          | <b>293</b>                                                | <b>339</b>                                                |

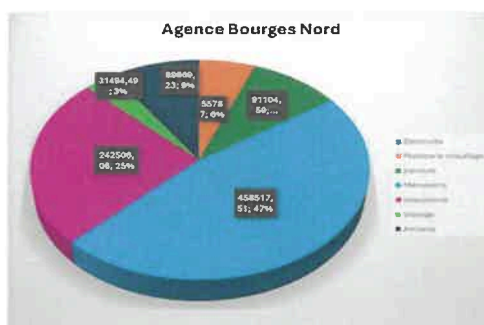
#### 5) Détail des travaux

Pour l'année 2023, le budget du pôle Chargés de secteurs est de 3 693 500 € pour l'entretien courant.

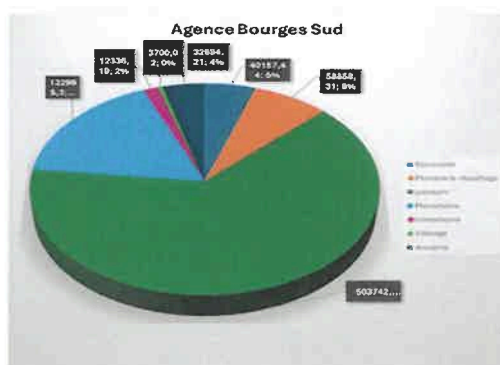
| Détail de la consommation par agence |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Agence Nord                          | 1 087 000 €        |
| Agence Sud                           | 934 000 €          |
| Agence Centre                        | 1 031 000 €        |
| Agence Vierzon                       | 600 000 €          |
| Agence Saint-Amand                   | 641 500 €          |
| <b>Total consommé</b>                | <b>3 693 500 €</b> |

#### 6) Détail des dépenses par corps d'état

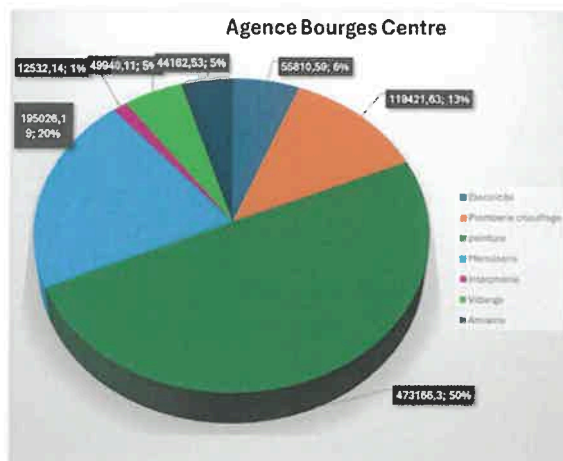
| Bourges Nord        |         |
|---------------------|---------|
| Electricité         | 55 787  |
| Plomberie chauffage | 91 104  |
| Peinture            | 458 517 |
| Menuiserie          | 242 506 |
| Interphonie         | 31 494  |
| Vidange             | 89 869  |
| Amiante             | 55 784  |



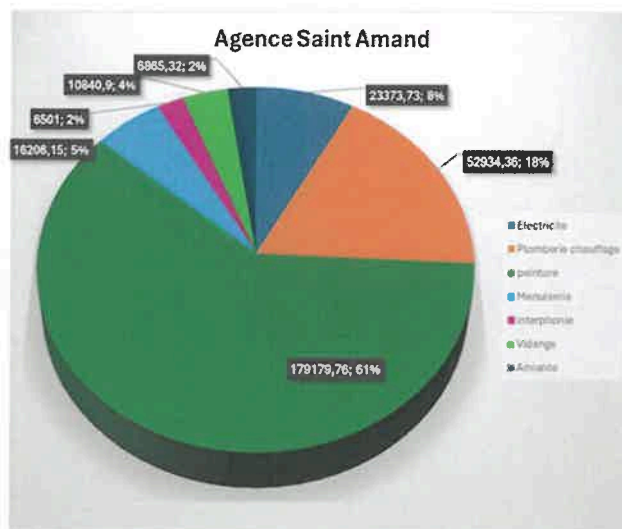
| Bourges Sud         |         |
|---------------------|---------|
| Electricité         | 40 157  |
| Plomberie chauffage | 58 858  |
| Peinture            | 503 742 |
| Menuiserie          | 132 995 |
| Interphonie         | 12 336  |
| Vidange             | 3 700   |
| Amiante             | 32 694  |



| Bourges centre      |         |
|---------------------|---------|
| Electricité         | 55 810  |
| Plomberie chauffage | 119 421 |
| Peinture            | 473 166 |
| Menuiserie          | 195 026 |
| Interphonie         | 12 532  |
| Vidange             | 49 940  |
| Amiante             | 44 162  |

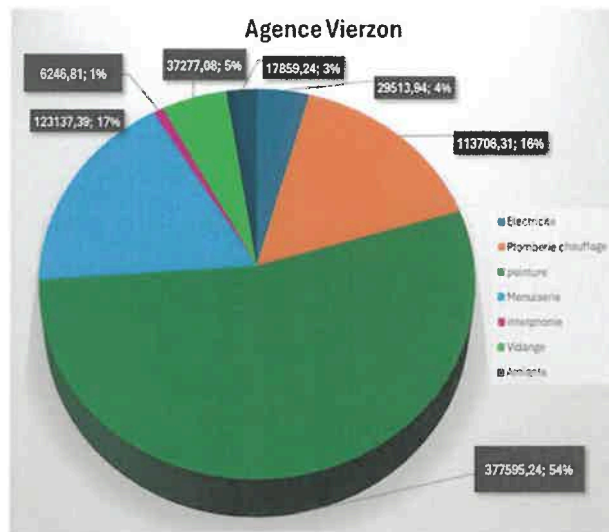


| Saint Amand Montrond |         |
|----------------------|---------|
| Electricité          | 23 373  |
| Plomberie chauffage  | 52 934  |
| Peinture             | 179 179 |
| Menuiserie           | 16 206  |
| Interphonie          | 6 501   |
| Vidange              | 10 840  |
| Amiante              | 6 865   |



| Vierzon             |         |
|---------------------|---------|
| Electricité         | 29 513  |
| Plomberie chauffage | 113 706 |
| Peinture            | 377 595 |

|             |         |
|-------------|---------|
| Menuiserie  | 123 137 |
| Interphonie | 6 246   |
| Vidange     | 37 277  |
| Amiante     | 17 859  |



## 7) Traitement des réclamations par agence

|                    | Traitement des réclamations |
|--------------------|-----------------------------|
| Agence Nord        | 954                         |
| Agence Sud         | 737                         |
| Agence Centre      | 1045                        |
| Agence Vierzon     | 721                         |
| Agence Saint-Amand | 393                         |
| <b>TOTAL</b>       | <b>3850</b>                 |

**DIRECTION CLIENTELE**

***POLE GESTION LOCATIVE***

## DIRECTION DE LA CLIENTELE

### LE POLE GESTION LOCATIVE

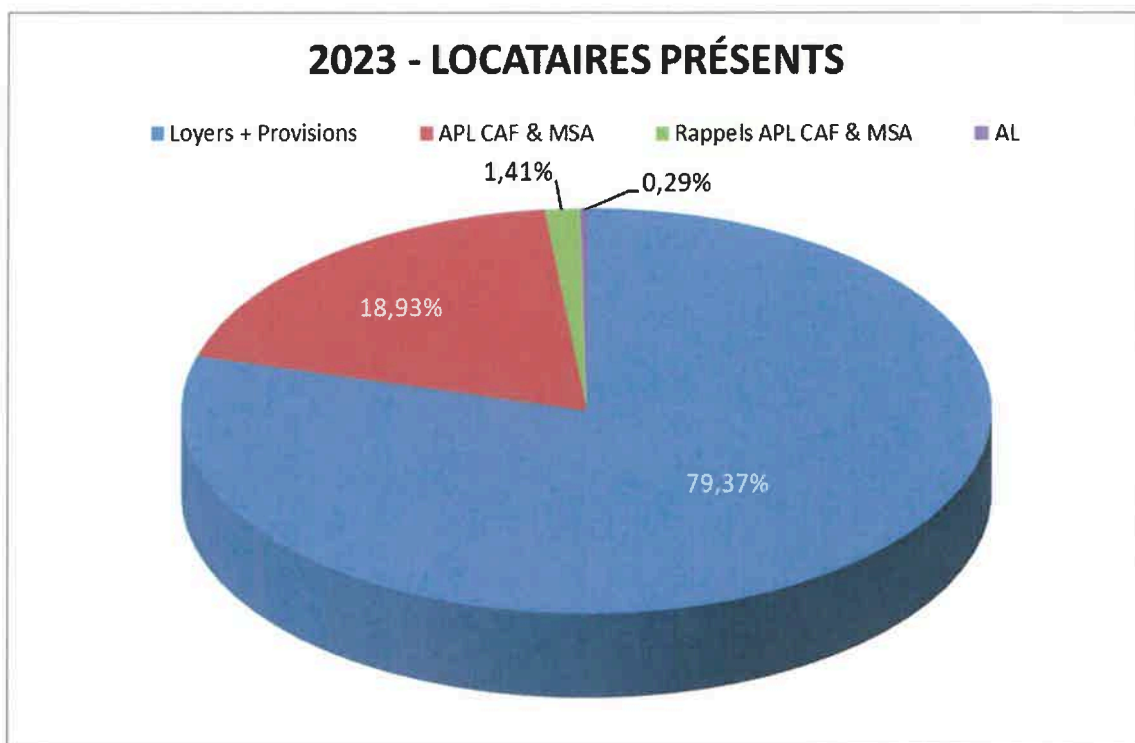
#### I - Quittancement 2023

##### Les Présents :

| Présents        | Loyers +<br>Provisions | APL CAF & MSA          | Rappels APL<br>CAF & MSA | AL                  | Nb de<br>quittances |
|-----------------|------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| janv-23         | 3 998 905,24 €         | 924 497,55 €           | 91 871,87 €              | 19 352,90 €         | 9308                |
| févr-23         | 3 842 385,04 €         | 933 204,78 €           | 71 444,35 €              | 13 635,00 €         | 9321                |
| mars-23         | 3 952 870,74 €         | 932 482,71 €           | 77 663,52 €              | 14 057,00 €         | 9332                |
| avr-23          | 3 895 368,55 €         | 931 645,94 €           | 73 382,52 €              | 13 313,52 €         | 9320                |
| mai-23          | 3 919 206,07 €         | 926 564,63 €           | 48 775,86 €              | 13 246,56 €         | 9332                |
| juin-23         | 3 992 386,26 €         | 930 159,12 €           | 67 785,59 €              | 12 060,00 €         | 9332                |
| juil-23         | 3 904 628,24 €         | 921 654,49 €           | 65 337,33 €              | 16 031,00 €         | 9301                |
| août-23         | 3 492 542,33 €         | 931 251,08 €           | 60 832,31 €              | 13 752,00 €         | 9302                |
| sept-23         | 4 004 461,89 €         | 927 077,72 €           | 55 649,31 €              | 12 157,00 €         | 9297                |
| oct-23          | 3 917 345,60 €         | 944 036,66 €           | 62 214,30 €              | 11 697,00 €         | 9297                |
| nov-23          | 3 869 841,72 €         | 961 583,86 €           | 59 289,73 €              | 11 877,00 €         | 9289                |
| déc-23          | 4 288 384,16 €         | 964 199,88 €           | 101 808,35 €             | 18 075,10 €         | 9297                |
|                 | <b>47 078 325,84 €</b> | <b>11 228 358,42 €</b> | <b>836 055,04 €</b>      | <b>169 254,08 €</b> | <b>111728</b>       |
| 2022            | 45 386 184,43 €        | 11 046 431,80 €        | 951 715,82 €             | 165 241,22 €        | 111629              |
| Evolution 22/23 | <b>3,73%</b>           | <b>1,65%</b>           | <b>-12,15%</b>           | <b>2,43%</b>        | <b>0,09%</b>        |

|                          | 2023                   | 2022            | Evolution 22/23 |
|--------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| APL+ RAPPELS CAF - MSA : | <b>12 064 413,46 €</b> | 11 998 147,62 € | <b>0,55%</b>    |

|                               |                        |                 |              |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|
| APL+ RAPPELS + AL CAF - MSA : | <b>12 233 667,54 €</b> | 12 163 388,84 € | <b>0,58%</b> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|



Le graphique ci-dessus montre que 79.37 % des loyers et charges quittancés sont à la charge du locataire, et que 18.93 % sont couverts par l'APL et l'AL.

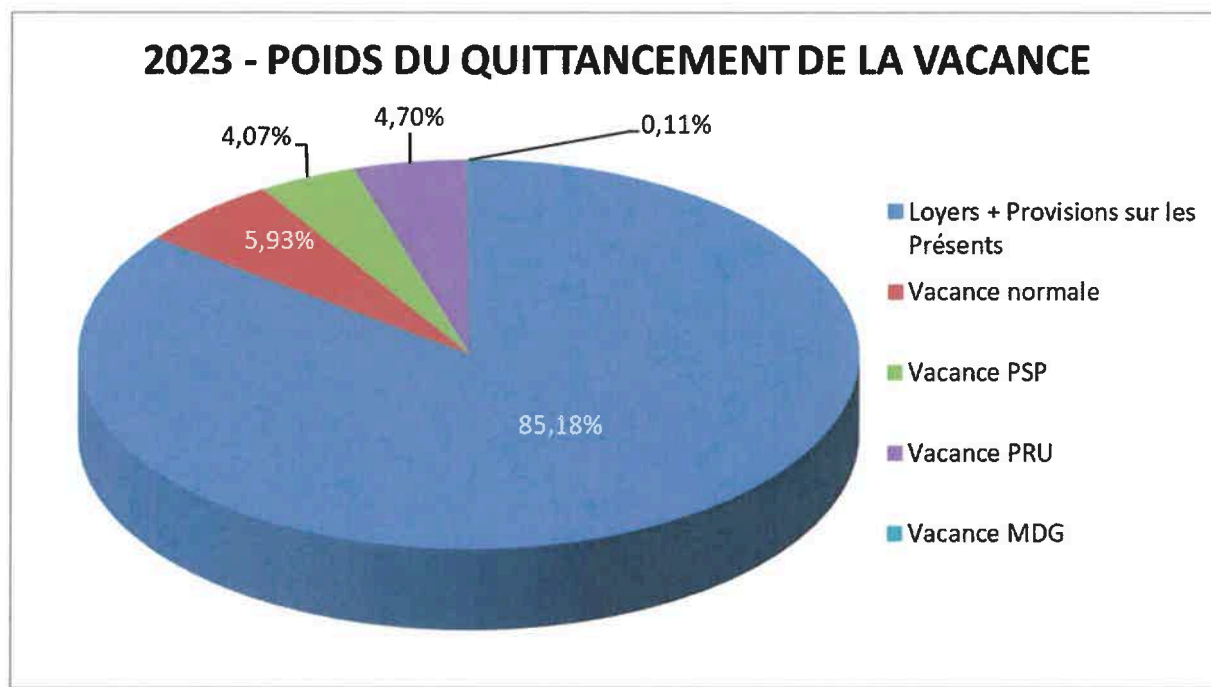
La masse globale du quittancement a évolué de 3.73 % entre 2022 et 2023. Le nombre moyen mensuel de quittances est stable et s'établit à 9311 en 2023 (9302 en 2022).

#### Les avis d'échéances dématérialisés :

|                         | janv-23 | févr-23 | mars-23 | avr-23  | mai-23                                                 | juin-23 | juil-23 | août-23 | sept-23 | oct-23  | nov-23 | déc-23 | Total  |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 2023                    | 930     | 975     | 996     | 1005    | 1041                                                   | 1038    | 1057    | 1080    | 1105    | 1150    | 1203   | 1273   | 12 853 |
| 2022                    | 812     | 822     | 837     | 852     | 865                                                    | 873     | 887     | 895     | 900     | 925     | 931    | 917    | 10 516 |
| Evolution annuelle 2023 |         |         |         | 36,88%  | (évolution entre le 1er janvier 2023 et décembre 2023) |         |         |         |         |         |        |        |        |
|                         | déc-22  | janv-23 | févr-23 | mars-23 | avr-23                                                 | mai-23  | juin-23 | juil-23 | août-23 | sept-23 | oct-23 | nov-23 | déc-23 |
| 2023                    | 917     | 930     | 975     | 996     | 1005                                                   | 1041    | 1038    | 1057    | 1080    | 1105    | 1150   | 1203   | 1273   |
|                         |         | 1%      | 5%      | 2%      | 1%                                                     | 4%      | 0%      | 2%      | 2%      | 2%      | 4%     | 5%     | 6%     |

En moyenne, la progression d'un mois sur l'autre des avis d'échéance dématérialisés est de 3 %, avec une accélération sur le dernier trimestre 2023. Sur l'année 2023, on observe une progression globale de 37 % entre janvier et décembre des avis d'échéance dématérialisés.

Part des vacants dans le quittance des loyers et charges :



|                            | Loyers + Prov<br>Présents | Vacance normale | Vacance PSP    | Vacance PRU    | Vacance MDG |
|----------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------|
| 2023 - POIDS DE LA VACANCE | 47 078 325,84 €           | 3 279 409,92 €  | 2 248 061,47 € | 2 598 943,70 € | 62 392,38 € |
| 2022 - POIDS DE LA VACANCE | 45 386 184,43 €           | 5 872 127,92 €  | 1 091 208,04 € | 2 399 933,09 € | 22 320,76 € |
| Evolution 2022/2023        | 3,73%                     | -44,15%         | 106,02%        | 8,29%          | 179,53%     |

Le quittance des vacants représente 14.82 % des sommes totales quittancées en 2023, soit 3 % de moins qu'en 2022. La vacance dite « normale » se limitant à 5.93 % des sommes quittancées (baisse de 0.79 % par rapport à 2022).

II - L'APL et la RLS en chiffres pour l'année 2023 :

**L'APL - AL CAF ET MSA (Données du Flux CAF - MSA)**

| Nbre de<br>bénéficiaires<br>(hors rappels) | janv-23 | févr-23 | mars-23 | avr-23 | mai-23 | juin-23 | juil-23 | août-23 | sept-23 | oct-23 | nov-23 | déc-23 |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| CAF                                        | 4588    | 4642    | 4640    | 4659   | 4635   | 4646    | 4604    | 4627    | 4606    | 4619   | 4629   | 4637   |
| MSA                                        | 146     | 152     | 147     | 137    | 141    | 146     | 146     | 143     | 147     | 149    | 148    | 147    |
| AL                                         | 52      | 52      | 55      | 54     | 52     | 50      | 48      | 49      | 51      | 50     | 50     | 52     |
|                                            | 4786    | 4846    | 4842    | 4850   | 4828   | 4842    | 4798    | 4819    | 4804    | 4818   | 4827   | 4836   |

La moyenne mensuelle 2023 du nombre de bénéficiaires de l'APL / AL est de 4824. Le nombre de bénéficiaires CAF est resté stable entre janvier et décembre 2023 (+ 1.07%).

Les chiffres de la MSA et de l'AL affichent également peu de variation d'un mois sur l'autre. Le nombre d'allocataires MSA reste stable avec une moyenne de 146 bénéficiaires par mois.

| Nbre de bénéficiaires<br>(hors rappels) | JANVIER | FEVRIER | MARS  | AVRIL | MAI    | JUIN  | JUILLET | AOUT  | SEPT.  | OCT.   | NOV.   | DEC.   |
|-----------------------------------------|---------|---------|-------|-------|--------|-------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 2022                                    | 4797    | 4824    | 4841  | 4848  | 4834   | 4826  | 4807    | 4791  | 4857   | 4871   | 4896   | 4897   |
| 2023                                    | 4786    | 4846    | 4842  | 4850  | 4828   | 4842  | 4798    | 4819  | 4804   | 4818   | 4827   | 4836   |
| Variation 2022/2023                     | -0,23%  | 0,45%   | 0,02% | 0,04% | -0,12% | 0,33% | -0,19%  | 0,58% | -1,10% | -1,10% | -1,43% | -1,26% |

L'APL et l'Allocation Logement couvrent environ 32 % des loyers quittancés (hors charges).

#### COÛT DE LA RLS 2023 - VAL DE BERRY

|         | DONNEES FICHIERS CAF  |                    |                       | DONNEES QUIT.         |            |
|---------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
|         | RLS CAF               | RLS MSA            | TOTAL RLS             | TOTAL RLS             |            |
| janv-23 | 215 589,33 €          | 6 163,93 €         | 221 753,26 €          | 222 132,67 €          | 379,41 €   |
| févr-23 | 210 752,43 €          | 7 353,95 €         | 218 106,38 €          | 217 856,01 €          | - 250,37 € |
| mars-23 | 212 177,82 €          | 6 142,13 €         | 218 319,95 €          | 218 548,48 €          | 228,53 €   |
| avr-23  | 211 803,34 €          | 5 407,72 €         | 217 211,06 €          | 217 432,76 €          | 221,70 €   |
| mai-23  | 206 450,06 €          | 6 530,06 €         | 212 980,12 €          | 213 199,22 €          | 219,10 €   |
| juin-23 | 211 593,22 €          | 6 369,31 €         | 217 962,53 €          | 217 452,68 €          | - 509,85 € |
| juil-23 | 206 594,02 €          | 5 766,74 €         | 212 360,76 €          | 212 638,95 €          | 278,19 €   |
| août-23 | 210 641,53 €          | 7 590,40 €         | 218 231,93 €          | 218 941,66 €          | 709,73 €   |
| sept-23 | 206 977,62 €          | 7 071,34 €         | 214 048,96 €          | 213 768,18 €          | - 280,78 € |
| oct-23  | 215 910,03 €          | 5 591,76 €         | 221 501,79 €          | 222 197,45 €          | 695,66 €   |
| nov-23  | 219 591,75 €          | 7 039,56 €         | 226 631,31 €          | 227 301,96 €          | 670,65 €   |
| déc-23  | 225 093,60 €          | 7 142,34 €         | 232 235,94 €          | 232 037,04 €          | - 198,90 € |
|         | <b>2 553 174,75 €</b> | <b>78 169,24 €</b> | <b>2 631 343,99 €</b> | <b>2 633 507,06 €</b> | 2 163,07 € |

Il existe un écart entre les données mensuelles des fichiers CAF et le montant passé dans le quittancement qui provient des demandes d'indus APL réclamées par la CAF ou la MSA après l'envoi du fichier de paiement CAF et validation dans le quittancement. Lorsque Val de Berry doit rembourser l'APL, le droit RLS validé dans le quittancement est annulé en passant les écritures inverses. Cela peut également provenir de droit RLS signalé par les locataires et non transmis dans le fichier CAF. Après s'être assuré auprès des services de la CAF qu'il n'y aurait aucune régularisation dans les flux de fichier, les écritures sont passées manuellement.

### **III - Augmentation des loyers au 01/01/2023**

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit que l'évolution de l'IRL constatées du 3ème trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023 ne pourra excéder 3.5 %. Par conséquent, en l'état actuel des textes, cette disposition ne concerne les augmentations de loyer qu'à partir du 1er janvier 2024.

L'augmentation annuelle des loyers et des loyers maximums de convention a été faite en janvier 2023. Le taux d'augmentation appliqué est de 3.60 %, dans la limite du loyer maximum de convention. Pour rappel, l'augmentation au 01/02/2022 était de 1.20 %.

La cité 0481, Résidence Le Square à BOURGES, a été rachetée à CDC HABITAT au 01/01/2023. Afin de respecter le délai minimum de 2 mois après la délibération d'augmentation des loyers qui a eu lieu le 12 décembre 2022, l'augmentation annuelle des loyers n'a eu lieu qu'en mars 2023.

Les cités avec un DPE classé en F ou G n'ont pas été augmentés au 01/01/2023. Cela représente 1273 logements.

### **IV - Enquête SLS 2023**

L'enquête 2023 a été entièrement externalisée auprès de PARAGON CC. Le questionnaire est envoyé prérempli.

Suite à un courrier de la Préfecture sommant Val de Berry d'appliquer le tarif zone 2 pour les locataires enquêtés sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de BOURGES, Val de Berry a appliqué pour la première fois un tarif de supplément de Loyer de référence (SLR) à 1.16 € du m<sup>2</sup> de surface habitable. L'impact pour les locataire assujettis au SLS est une multiplication par 4,5 de leur SLS des années antérieures pour des revenus similaires (tarif du SLR en 2022 : 0.26 € / m<sup>2</sup>). Et pour les non-réponses, le montant du SLS forfaitaire pour un locataire en zone 2 pouvait dépasser les 1 000 € par mois suivant la taille du logement.

Afin de limiter l'impact sur le quittancement, le calendrier de traitement de l'enquête a été avancé d'un mois pour un quittancement en janvier 2023 (afin d'éviter de quittancer un rappel sur l'échéance).

La loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 (article 68) a prolongé le bénéfice du maintien des effets du classement en zone de revitalisation rurale (ZRR) jusqu'au 31 décembre 2023. De ce fait, les communes qui sont sorties du classement en ZRR au 1er juillet 2017 (arrêté du 16 mars 2017 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale, modifié par l'arrêté du 22 février 2018) continuent de bénéficier de l'exonération de l'application du SLS jusqu'au 31 décembre 2023. Cela

concerne 948 lots qui ont été écartés de l'enquête SLS après l'envoi des enquêtes, mais avant le calcul du SLS en janvier.

Le fichier extrait du module SLS doit être au préalable complété par le service informatique des données de la fiche client qui ne sont pas présentes dans le module SLS, avant envoi au prestataire.

L'externalisation de cette prestation a permis de mettre à disposition des locataires un extranet sécurisé pour remplir leur enquête en ligne et envoyer les documents dématérialisés.

#### Communication externe :

- Newsletter n°30 d'octobre 2022 - Article complet au verso de la newsletter avec une première partie consacrée à l'information des locataires sur le prestataire, la périodicité, rappel de la procédure de télédéclaration à partir de notre site Internet ou depuis l'extranet locataire et de l'obligation d'envoyer l'enquête à l'aide de l'enveloppe T (pas de dépôt en agences ou au siège), communiquer sur le numéro d'assistance téléphonique.

Dans un deuxième temps, on attire l'attention des locataires sur le changement de calendrier (un mois plus tôt) et sur le changement de tarif pour les locataires situés dans le périmètre de BOURGES PLUS, les incitant encore plus fortement à répondre dans les délais.

- Article sur le site Internet de Val de Berry dans la rubrique « ACTUALITES » reprenant les informations de la Newsletter et permettant un accès direct au site de télédéclaration en ligne.

#### Communication interne :

- Note à destination des Conseillères Commerciales qui doivent faire remplir l'enquête à tout nouvel entrant à compter du 30/11/2022. L'envoi des enquêtes des locataires entrants sur la période du 26/10/2022 (date création du fichier d'enquête) et le 29/11/2022 (date d'envoi de la note aux conseillères commerciales) a été traité par le Pôle Gestion Locative. Le 23/12/2022 leur a été adressées une note de rappel, constatant que les nouveaux entrants n'avaient pas été enquêtés par les conseillère commerciales.
- Note aux conseillères sociales le 30 novembre 2022 les informant du déroulement de l'enquête SLS 2023 et du calendrier prévisionnel.

| ENQUETE SLS                                                                            | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nombre total de logements au 01/01                                                     | 11387 | 11305 | 10967 | 11198 |
| Nombre de logements situés en QPV                                                      | 3991  | 3990  | 3788  | 3788  |
| Nombre de logements situés en ZRR                                                      | 1690  | 1690  | 1531  | 2664  |
| Nombre de logements concernés par le SLS                                               | 4995  | 4924  | 4905  | 3956  |
| Dont nombre de logements situés dans le PLH                                            | 2449  | 2434  | 2544  | 2379  |
| Nombre de foyers enquêtés                                                              | 1988  | 2000  | 2140  | 1714  |
| Nombre de foyers ayant reçu une relance                                                | 439   | 339   | 995   | 815   |
| Nombre de foyers ayant reçu une mise en demeure                                        | 211   | 188   | 677   | 399   |
| Nombre de foyers assujetti au SLS (normal) au 01/01                                    | 108   | 119   | 110   | 90    |
| dont en PLH (BOURGES)                                                                  | 65    | 78    | 69    | 68    |
| Nombre de foyers avec une liquidation provisoire du SLS (max) - Non réponse - Au 01/01 | 98    | 77    | 157   | 167   |

Ce sont au total **1714 enquêtes SLS** qui ont été envoyées par PARAGON CC le 10 novembre 2022 et 1451 enquêtes traitées (84.66 %) lors du 1<sup>er</sup> quittance au janvier 2023 et 1612 enquêtes traitées (94.05 %) en fin de prestation en avril 2023.

151 appels téléphoniques traités (sur 163 reçus) pour un temps de conversation moyen de trois minutes.

Les déclarations papier représentent 79 % des réponses.

**815 relances SLS** ont été envoyées le 8 décembre 2022, soit 48 % des enquêtés, et **399 Mises en demeure SLS** ont été envoyées le 30 janvier 2023 et contrôlées sous constat d'huissier (23 % des enquêtés).

Le premier quittance du SLS a eu lieu en janvier 2023, sans rappel.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 90 foyers étaient passibles d'un SLS normal.

|                            | 2022     | 2023     | % évolution<br>22/23 |
|----------------------------|----------|----------|----------------------|
| Nbre de SLS calculés       | 104      | 90       | -13%                 |
| Montant SLS moyen/log      | 33,68 €  | 92,04 €  | 173%                 |
| Montant SLS le moins élevé | 2,83 €   | 3,92 €   | 39%                  |
| Montant SLS le plus élevé  | 273,22 € | 643,03 € | 135%                 |

| SLS NORMAUX                     | 2022 | 2023 | % évolution<br>22/23 |
|---------------------------------|------|------|----------------------|
| NBRE DE SLS < 10,00 €           | 24   | 3    | -88%                 |
| 10,01 € < Montant SLS < 49,99 € | 62   | 35   | -44%                 |
| 50 € < Montant SLS < 99,99 €    | 13   | 25   | 92%                  |
| NBRE DE SLS > 100,00 €          | 5    | 26   | 420%                 |

167 foyers étaient passibles d'un SLS forfaitaire.

|                                             | 2022               | 2023                | % évolution<br>22/23 |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| Nbre de SLS forfaitaire (max)               | 157                | 167                 | 6%                   |
| Montant SLS max moyen/log (global)          | 33,68 €            | 828,09 €            | 2359%                |
| Montant SLS max le moins élevé (global)     | 2,83 €             | 132,76 €            | 4591%                |
| Montant SLS le plus élevé (global)          | 273,22 €           | 2 160,50 €          | 691%                 |
|                                             |                    |                     |                      |
| Nbre de SLS forfaitaire (max) - Zone 2      | 85                 | 112                 | 32%                  |
| Montant SLS max moyen/log (Zone 2)          | 240,59 €           | 1 101,15 €          | 358%                 |
| Montant SLS max le moins élevé (Zone 2)     | 33,26 €            | 427,43 €            | 1185%                |
| Montant SLS le plus élevé (Zone 2)          | 434,18 €           | 2 160,50 €          | 398%                 |
|                                             |                    |                     |                      |
| Nbre de SLS forfaitaire (max) - Zone 3      | 72                 | 55                  | -24%                 |
| Montant SLS max moyen/log (Zone 3)          | 258,31 €           | 272,04 €            | 5%                   |
| Montant SLS max le moins élevé (Zone 3)     | 127,93 €           | 132,76 €            | 4%                   |
| Montant SLS le plus élevé (Zone 3)          | 430,54 €           | 402,74 €            | -6%                  |
|                                             |                    |                     |                      |
| <b>Montant global 1er quittance (01/23)</b> | <b>39 048,60 €</b> | <b>138 290,82 €</b> | <b>254%</b>          |
| <b>Frais de dossier</b>                     | <b>3 950,00 €</b>  | <b>4 175,00 €</b>   | <b>6%</b>            |

Bilan annuel des sommes quittancées au titre du SLS :

| (Hors frais de dossier et hors rappels) | 2022               | 2023                | % évolution<br>22/23 |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Montant global 1er quittance</b>     | <b>42 517,74 €</b> | <b>146 482,04 €</b> | <b>245%</b>          |
| <b>Montant global annuel</b>            | <b>65 031,24 €</b> | <b>83 988,33 €</b>  | <b>29%</b>           |

Il est à préciser qu'à partir de l'enquête SLS - OPS 2024, des dispositions ont été prises dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2022 - 2023 (PLH) de l'Agglomération BOURGES PLUS. A ce titre, les quartiers de l'aéroport, du Prado et des Bigarelles sont exemptés de SLS dans le cadre du PLH, afin de favoriser la mixité sociale dans ces quartiers.

#### V - Traitement des assurances et de la Garantie Locataires Non Assurés (LNA)

Le locataire est tenu de justifier de son assurance locative auprès de son propriétaire. Une enquête est adressée un mois avant la date de fin de chaque échéance du contrat, suivie d'une mise en demeure en recommandé avec AR au terme de l'échéance en cas de non-réponse.

Si le locataire n'a toujours pas transmis son attestation d'assurance 30 jours après l'envoi de la mise en demeure, Val de Berry a souscrit, dans le cadre de son marché d'assurance, une « Garantie Risque Locatif » comme le permet l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989 et répercute ce coût aux locataires majoré de 10% pour couvrir les frais de gestion.

|          | Nb d'enquêtes | Nb de MED | Nb de LNA | Nb de courriers LNA |
|----------|---------------|-----------|-----------|---------------------|
| janv.-23 | 780           | 792       | 402       | 60                  |
| févr.-23 | 227           | 248       | 481       | 153                 |
| mars-23  | 1823          | 506       | 436       | 53                  |
| avr.-23  | 244           | 128       | 450       | 81                  |
| mai-23   | 709           | 225       | 495       | 140                 |
| juin-23  | 327           | 216       | 444       | 36                  |
| juil.-23 | 423           | 173       | 439       | 69                  |
| août-23  | 755           | 247       | 429       | 54                  |
| sept.-23 | 272           | 127       | 424       | 62                  |
| oct.-23  | 607           | 217       | 459       | 102                 |
| nov.-23  | 264           | 210       | 453       | 63                  |
| déc.-23  | 1804          | 104       | 432       | 40                  |
|          | 8 235         | 3 193     | 5 344     | 913                 |

|                          | Nb d'enquêtes | Nb de MED | Nb de LNA | Nb de courriers LNA |
|--------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------------|
| Comparatif 2022 - 2023 : | -1%           | 5%        | 7%        | 3%                  |

Afin de répondre à cette obligation du bailleur, ce sont 12 341 courriers qui ont été envoyés au cours de l'année 2023 (enquêtes, mises en demeure et courrier de souscription LNA).

## La Garantie LNA

Objet de la garantie : Risques locatifs des locataires non assurés, ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'ils encourent vis-à-vis des voisins et des tiers, à la suite d'un sinistre garanti. Le locataire n'est pas assuré pour ses biens personnels, cela ne se substitue pas complètement à une assurance classique pris par le locataire.

|          | Nb de LNA | LNA quittancées (€) |
|----------|-----------|---------------------|
| janv.-23 | 402       | 211,00 €            |
| févr.-23 | 481       | 645,50 €            |
| mars-23  | 436       | 398,00 €            |
| avr-23   | 450       | 475,00 €            |
| mai-23   | 495       | 722,50 €            |
| juin-23  | 444       | 442,00 €            |
| juil-23  | 439       | 414,50 €            |
| août-23  | 429       | 359,50 €            |
| sept-23  | 424       | 332,00 €            |
| oct-23   | 459       | 524,50 €            |
| nov-23   | 453       | 491,50 €            |
| déc-23   | 432       | 376,00 €            |
|          | 5 344     | 392,00 €            |

Au cours de l'année 2023, le flux moyen (445) du quittancement des Garanties LNA permet d'en déduire qu'environ 4.78 % des locataires de notre parc ne possèderaient pas d'assurance habitation. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport à 2022.

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| NBRE MOYEN DE QUITTANCES MENSUELLES             | 9311   |
| NBRE MOYEN DE GARANTIE LNA QUITTANCEES PAR MOIS | 445    |
| POURCENTAGE DE GARANTIE LNA SUR LES PRÉSENTS    | 4,78 % |

Le montant de la garantie LNA quittancée au locataire est de 5.50 € : prix de marché 5.00 € TTC + 10% de frais de gestion autorisé par la loi.

#### VI - Régularisation annuelle de charges 2022

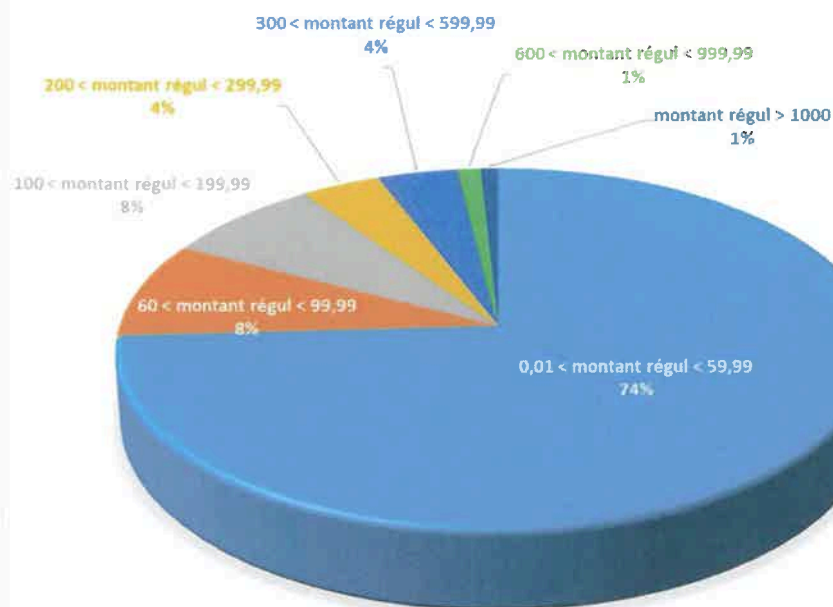
Les relevés de régularisation de charges 2022 ont été distribués avec les avis d'échéances de juillet 2023 ; La régularisation a été quittancée sur août 2023. Le bouclier tarifaire gaz 2022 a été intégré au relevé de régularisation de charges 2022 sous une rubrique bien distincte (2014).

La Régularisation 2022 en chiffres :

#### **SOLDES DEBITEURS / CREDITEURS**

| Répartition entre soldes débiteurs et créditeurs<br>Régularisation des charges de 2018 - 2022 |                        |                        |                        |                        |                        |                          |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                                                               | Régularisation<br>2018 | Régularisation<br>2019 | Régularisation<br>2020 | Régularisation<br>2021 | Régularisation<br>2022 | Répartition<br>2022 en % | Evolution<br>21/22 en % |
| Soldes débiteurs                                                                              | 1597                   | 1314                   | 1168                   | 1314                   | 2512                   | 29,76%                   | 91,17%                  |
| Solde créditeurs                                                                              | 6672                   | 7467                   | 7484                   | 7356                   | 5928                   | 70,23%                   | -19,41%                 |
| Solde à 0,00 €                                                                                | 3                      | 4                      | 3                      | 2                      | 1                      | 0,01%                    | -50,00%                 |
| Total régularisés                                                                             | 8272                   | 8785                   | 8655                   | 8672                   | 8441                   |                          |                         |

### RÉPARTITION SOLDES DÉBITEURS RÉGUL 2022 EN %



Malgré l'augmentation des soldes débiteurs sur la régularisation des charges 2022 par rapport à 2021, il est intéressant de constater la progression importante de la tranche de 0 à 60 € totalisant 74 % des régularisations débitrices au détriment des tranches élevées de régularisation se situant entre 300 et 999.99 € de régularisation.



L'HOTEL DIEU : Les soldes de régularisation de chauffage 2021 étaient déjà débiteurs. La difficulté de trouver un équilibre d'augmentation des charges de chauffage compte-tenu du contexte de crise énergétique et de la difficulté à estimer le bouclier tarifaire a

retardé le réajustement des provisions qui n'a eu lieu qu'en avril 2023. Le montant moyen des régularisations s'élève à 90 €.

FLOURENS : le projet de démolition du 1, Rue Gustave Flourens et la modification de la chaufferie au profit d'une chaufferie plus adaptée aux logements restants a eu un fort impact sur le coût global du chauffage. En effet, la première partie de la saison de chauffe s'est faite avec l'ancienne chaufferie (de janvier à Mai 2022), tandis que la nouvelle chaufferie a été mise en service pour la seconde période de chauffe. Pour le fonctionnement de celle-ci, Val de Berry a dû conclure un nouveau contrat de fourniture de gaz à une période où le prix du gaz était très élevé. Heureusement, le bouclier tarifaire est venu largement atténuer la quote part des locataires, mais il reste malgré tout une part à charge comprise entre 50 et 150 € par logement.

Le prix moyen se situe à 9.42 € le m<sup>2</sup>.

### CHAUFFAGE URBAIN

La moyenne d'augmentation sur l'ensemble des sous-stations est de 13 % mais avec de fortes disparités.

En effet, il est constaté une forte augmentation de la charge sur les cités touchées par une démolition partielle ou avec des fermetures progressives de bâtiments en vue d'une démolition. Ce phénomène va inévitablement s'accroître dans les années à venir, notamment avec le Quartier de l'Aéroport voué à démolition.

Malgré une baisse de la consommation liée aux bâtiments vides et non chauffés, le tarif reste élevé car la partie fixe reste identique : P2 (entretien) - Abonnement gaz (R1) - Abonnement des compteurs électriques (R2), et, de fait, réparti sur beaucoup moins de logements, ce qui augmente considérablement le prix au m<sup>2</sup> de ces cités. Cela entraîne également une surconsommation des chaufferies liée au surdimensionnement des chaufferies compte-tenu du nombre de logements restants.

Majoritairement, ce sont des régularisations débitrices (seulement 3017, 3035 01, 3037 01, 3046 et 3120 sont créditrices), limitées par l'impact du bouclier tarifaire gaz, qui permet à la majorité des cités de basculer sur un solde créditeur ou avec un montant de régul inférieur à 20 €, à l'exception des cités touchées par la démolition partielle (3034 00, 3035 00, 3036, 3037 02, 3038 00, 3039, 3042, 3043, 3049) qui restent avec une régularisation de chauffage comprise entre 100 et 200 €, et pour les plus touchées, cela peut monter jusqu'à 550 € (3037 02) ou encore 400 € (3039).

Le prix moyen se situe à 13.84 €/m<sup>2</sup> pour le chauffage urbain. Les contrats gaz de Val de Berry se terminant au 31/12/2022, cela a permis de limiter considérablement la hausse du coût du chauffage lié à la crise énergétique depuis fin 2021. Par contre, Val de Berry sera fortement impacté en 2023.

### BOUCLIER TARIFAIRE

Pour les chaufferies collectives, Val de Berry n'était pas éligible au bouclier tarifaire car le tarif du Mwh de gaz prévu au contrat était inférieur au seuil de déclenchement de l'aide, sauf pour la nouvelle chaufferie de FLOURENS, mise en service le 24/10/2022, et qui a nécessité de contracter un nouveau contrat gaz uniquement pour cette chaufferie, avec un prix du Mwh très élevé. Le montant de l'aide perçue s'élève à -12 581.29 €, ce qui représente 60 % de la dépense annuelle de chauffage de Flourens (cité 0028) pour 2022.

Pour le chauffage urbain, le montant total 2022 perçu par Val de Berry au titre du bouclier tarifaire s'élève à -118 308.28 €.

Montant total du bouclier tarifaire pour 2022 : -130 889.57 €.

### EAU CHAUDE

Le prix de l'eau chaude a subi une forte hausse avec une moyenne d'augmentation de 38 % pour le réchauffage de l'eau par les chaufferies collectives et de 36.22 % pour l'eau chaude du réseau de chauffage urbain.

La dépense moyenne par logement en eau chaude a augmenté de 31 %, passant de 249.97 € / logement en 2021 à 328.64 € en 2022.

## **ENTRETIEN DES LOCAUX COMMUNS ET DES ESPACES EXTERIEURS**

### ENTRETIEN DES LOCAUX COMMUNS

- Nouveau contrat 2022 avec de fortes variations notamment avec le changement de sectorisation : on passe de 2 lots à 5. Exemple pour VIERZON : toutes les cités situées dans le périmètre extérieur de Vierzon sont beaucoup plus chères.  
Un gros travail de modulation de la dépense a été mené à l'attribution des marchés en collaboration avec MME BOILEAU. Après acceptation des prestataires, il a été décidé de moduler la dépense de certains sites, tout en gardant le même volume de dépense du marché par lot. Les adresses concernées par une forte augmentation de la dépense ont été modulées à la baisse pour limiter l'impact de la dépense du marché à venir sur les locataires. En contrepartie, les adresses pour lesquelles avaient été constatés une forte baisse ont été augmentées par rapport au bordereau de prix d'origine marché, pour maintenir autant que possible l'équité entre les locataires.
- Suite au relogement de l'ensemble des locataires de la cité 97 (AUBIGNY) dont l'entretien des parties communes était assuré par un agent d'entretien, le taux de récupération du salaire de l'agent a été baissé à 70% au lieu de 80% pour éviter un surcoût aux locataires des autres résidences entretenues par ce même agent.

- Suite à une pétition de l'ensemble des locataires de la cité 0101 (GRACAY) comportant 12 logements, la décision a été prise de supprimer la prestation de nettoyage des communs suite à l'engagement des locataires de le réaliser eux-mêmes. Il est vrai que le coût de la prestation avait très fortement augmentée dans le cadre des nouveaux contrats.

L'impact de ce nouveau marché au 01/01/2022 en l'absence de réajustement des provisions a été des remboursements importants pour certains, et des régularisations importantes pour d'autres.

### ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS

Mêmes conséquences que pour les locaux communs avec le démarrage d'un nouveau contrat au 01/01/2022.

### **ELECTRICITE DES COMMUNS (y compris Ascenseurs et Parkings)**

Nous avons dû faire face, cette année, à des évolutions de consommations très importantes sur certains sites. De nombreuses vérifications terrain ont été demandées. Il s'avère que pour certaines adresses, la facturation n'a été faite que sur estimations, largement surévaluée par rapport aux années précédentes. Ces contrôles ont parfois donné lieu à des avoirs très élevés, par forcément en corrélation avec les sommes déjà versées, ce qui a très largement complexifié la répartition de la dépense 2022 auprès des locataires pour ces charges.

Concernant l'électricité des parkings, suite à un dysfonctionnement des groupes de désenfumage en sous-sol Rue Jean Chaumeau (cité 3055), Val de Berry a pris en charge 3900 € (en Non Récupérable) sur le montant total de la facture.

### **MODIFICATION DES MODALITÉS DE QUITTANCEMENT DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES 2022**

Sur la demande du Pôle Social et du Pôle Contentieux, un travail a été fait pour écarter de l'échéance en cours les locataires qui ont un solde de régularisation de charges créditeurs, alors que leur compte locataire présentait un solde débiteur avec parfois un plan d'apurement en cours. Quitancer la régularisation annuelle des charges sur l'échéance avait pour effet, spécifiquement pour ces locataires, de leur réduire leur échéance en cours le mois du quittance de la régularisation des charges, voire l'annuler complètement alors que leur compte locataire reste débiteur.

Pour ces locataires, le solde de la régularisation des charges vient impacter le solde du compte, et donc, vient en déduction de la dette, au lieu de réduire l'échéance. Au lieu de passer les écritures dans le quittancement, on vient impacter le compte locataire par le biais d'un bordereau d'écritures comptables.

Par contre, cette méthodologie implique que les locataires concernés ne voient plus, sur leur avis d'échéance, la ligne « Régularisation des charges ».

## REAJUSTEMENT DES PROVISIONS

En avril 2023, le Pôle Gestion Locative a réajusté les provisions des charges suivantes :

- Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères
- Chauffage (valeurs retenues par rapport à la dépense 2021 ou 2022 : + 20% pour le chauffage collectif et + 10% pour le chauffage urbain)
- Eau chaude
- Entretien des espaces extérieurs
- Entretien des locaux communs
- Electricité des communs (y compris ascenseurs et parkings, sur la base de la dépense 2022)

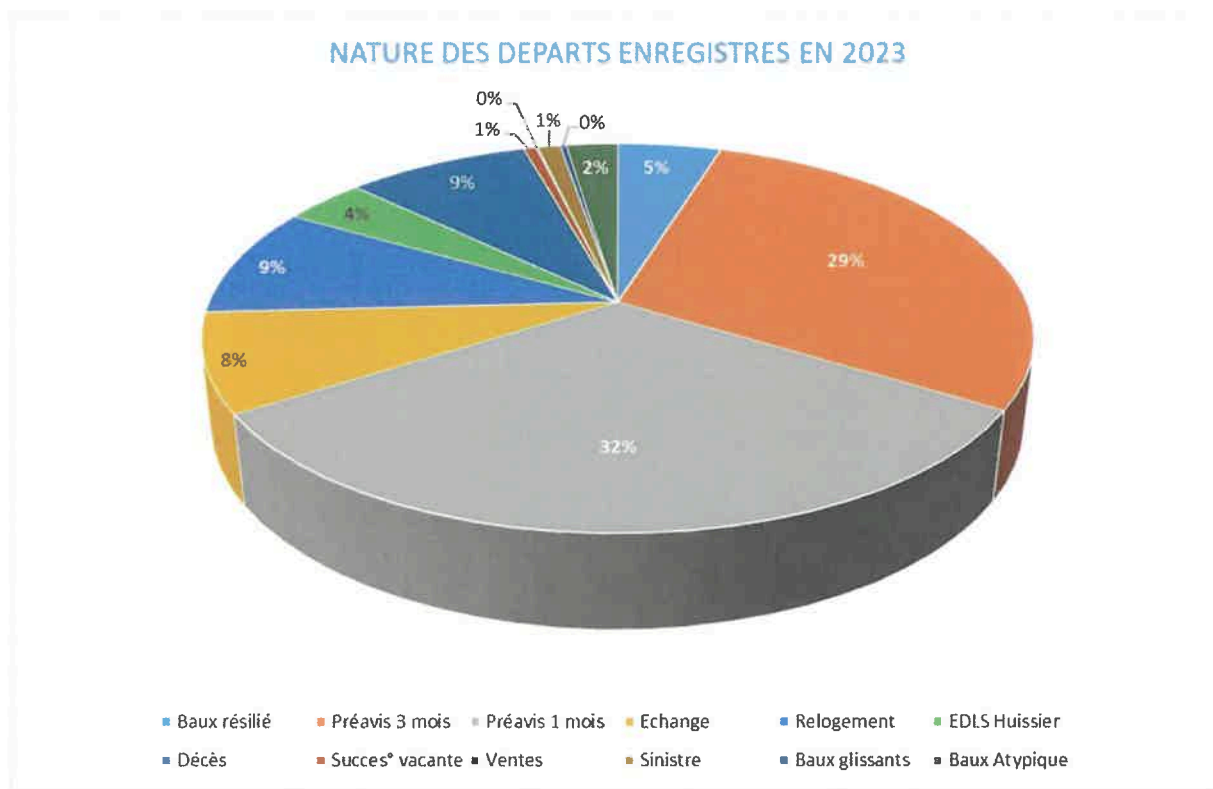
## VII - Traitement des départs et décomptes définitifs

### GÉNÉRAL

Le nombre de départs en 2023 est stable par rapport à 2022 (respectivement 1017 et 1035). Les décomptes manuels (hors délais) représentent presque 30%.

| 2023                                  | TOTAL  |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| DEPARTS DE L'ANNEE                    | 1017   |        |
| DECOMPTES TRAITES                     | 1150   |        |
| DECOMPTES NON TRAITES (IRL MANQUANTS) | 263    |        |
| DECOMPTES A 0 €                       | 21     | 1,83%  |
| DECOMPTES CREDITEURS                  | 605    | 52,61% |
| DECOMPTES DEBITEURS                   | 524    | 45,57% |
| DONT DECOMPTES MANUELS                | 342    |        |
| % DECOMPTES MANUELS                   | 29,74% |        |

## NATURE DES DEPARTS



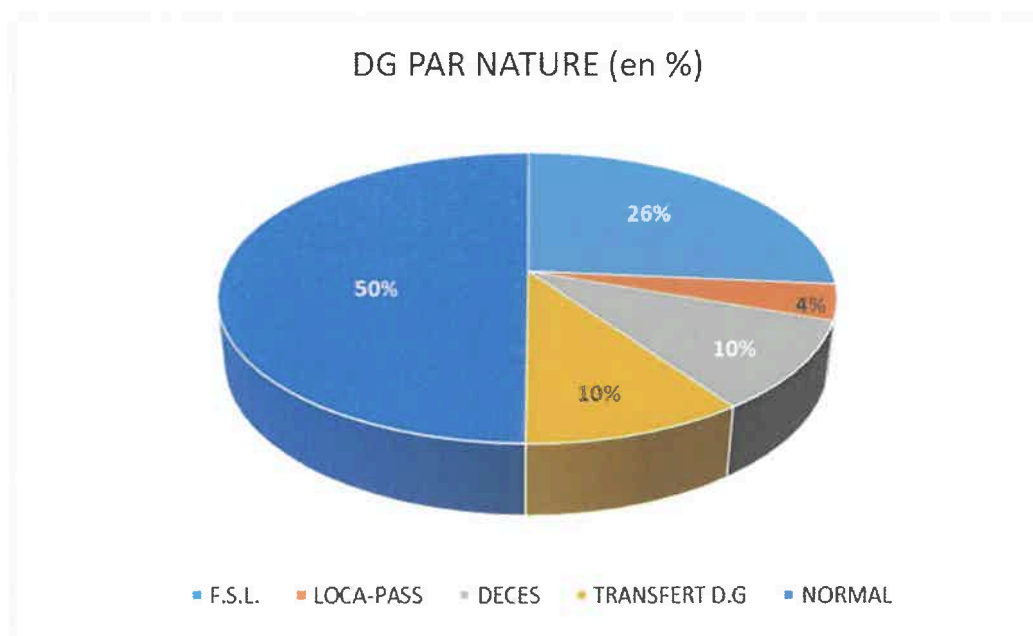
Au total, ce sont 1049 départs de Logements enregistrés au cours de l'année 2023. Les échanges représentent 8 % des départs et les préavis à trois mois 29 % contre 32 % pour les préavis donnant lieu à une réduction de préavis.

Les états des lieux sortants établis par un huissier représentent 2 % des départs. Le recours à un huissier se fait principalement en dehors de la ville de BOURGES.

Les baux résiliés (clôture de bail par suite d'un jugement de résiliation de bail) représentent 5 % des départs enregistrés (+1.8% par rapport à 2022).

## DECOMPTES DEFINITIFS ET NATURE DES DÉPÔTS DE GARANTIE

Le décompte définitif est traité à M+1. Pour un sortant de juin, son décompte définitif sera établi en juillet 2023, si le Pôle Gestion Locative dispose de tous les éléments pour traiter le dossier.



Sur les 1049 départs enregistrés en 2023, 54 % des Dépôts de Garantie (DG) avaient été encaissés par l'Office, dont 4 % versés par le LOCAPASS. Les transferts de DG (relogement dans le cadre d'une démolition) représentent 10 % (+ 4% par rapport à 2022) et les financements FSL, 26 % (ne génèrent pas de trésorerie).

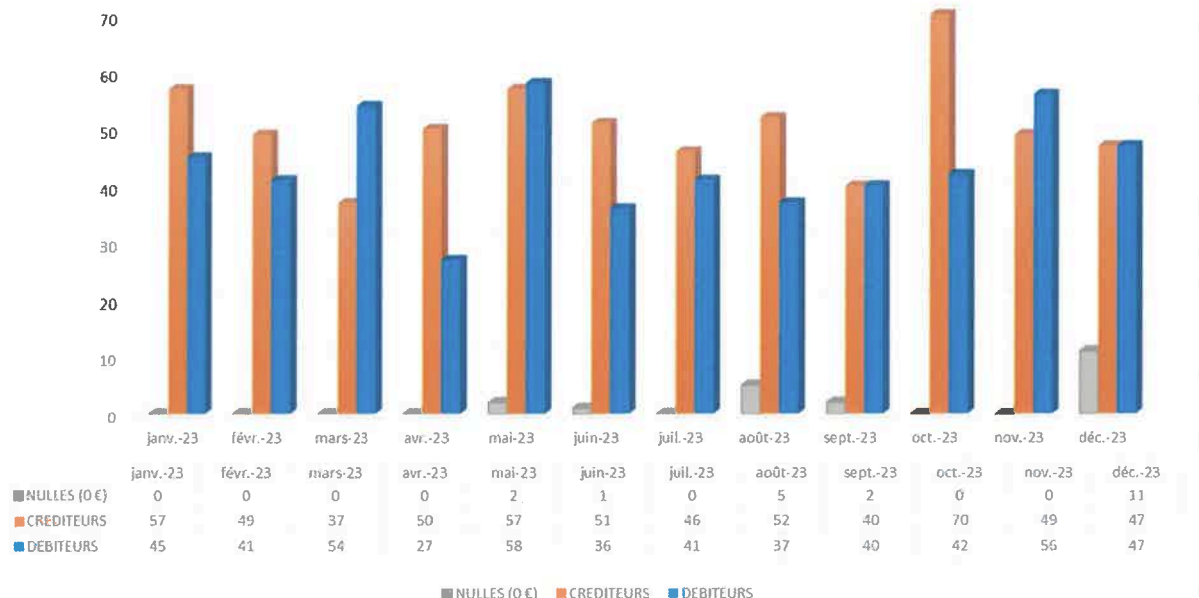
Les décès représentent 10 % des clôtures de bail sur l'année 2023.

Cette activité demande beaucoup de communication transversale, notamment avec la Direction Technique et Développement (Pôle Etat des Lieux), mais aussi avec le Pôle Contentieux de la Direction Clientèle pour les départs à la « cloche de bois », les EDL sortant par huissier, les successions vacantes, etc...

## DECOMPTES CRÉDITEURS / DÉBITEURS

Au total, ce sont 1150 décomptes traités sur l'année 2023, dont 53 % de créditeurs et 46 % de débiteurs (+ 3% par rapport à 2022).

### RÉPARTITION DECOMPTES CRÉDITEURS / DÉBITEURS



En moyenne, 30 % des décomptes sont traités manuellement tous les mois.

## DECOMPTES MANUELS 2023

|         | MOTIFS DE RETARD |               |             | MOTIFS DE LA DETTE |     |                  | INDEMNITE DE RETARD |     |
|---------|------------------|---------------|-------------|--------------------|-----|------------------|---------------------|-----|
|         | IRL              | PV D'HUISSIER | INDEX D'EAU | LOYER+CHARGES      | IRL | FRAIS D'HUISSIER | OUI                 | NON |
| janv-23 | 32               | 0             | 1           | 25                 | 26  | 1                |                     |     |
| févr-23 | 15               | 6             |             | 12                 | 17  | 10               |                     |     |
| mars-23 | 24               | 13            | 6           | 15                 | 19  | 15               | 1                   |     |
| avr-23  | 18               | 8             | 0           |                    |     |                  |                     |     |
| mai-23  | 17               | 14            | 2           | 24                 | 27  | 14               |                     |     |
| juin-23 | 15               | 6             | 0           | 14                 | 15  | 7                |                     |     |
| juil-23 | 16               | 4             | 0           | 11                 | 15  | 5                |                     |     |
| août-23 | 7                | 0             | 1           | 4                  | 6   | 0                |                     |     |
| sept-23 | 17               | 8             | 3           | 14                 | 18  | 11               |                     |     |
| oct-23  | 9                | 2             | 0           | 6                  | 8   | 3                | 1                   |     |
| nov-23  | 27               | 13            | 1           | 25                 | 29  | 20               |                     |     |
| déc-23  | 18               | 8             | 0           | 15                 | 16  | 10               |                     |     |

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| TOTAL DECOMPTES<br>MANUELS 2023 | 342 |
|---------------------------------|-----|

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| DONT DECOMPTES<br>CREDITEURS | 107 |
|------------------------------|-----|

|                     |   |
|---------------------|---|
| DONT DECOMPTES NULS | 2 |
|---------------------|---|

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| DONT DECOMPTES<br>DEBITEURS | 233 |
|-----------------------------|-----|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| NBRE DE PENALITES DE<br>RETARD | 2 |
|--------------------------------|---|

Les éléments nécessaires au traitement d'un décompte :

- Un état des lieux sortant réalisé,
- Les index d'eau relevés le jour de l'état des lieux de sortie pour les logements dont Val de Berry gère la consommation d'eau,
- Un formulaire de chiffrage IRL (qu'il soit néant ou avec un chiffrage)
- Les PV de constat d'huissier et frais de procédure
- La régularisation des charges au départ du locataire (calculée et vérifiée par les chargés de gestion locative).

Les points « bloquants » sont les problèmes d'index d'eau, d'attente de chiffrage IRL (peut être bloqué car en attente de factures) ou encore en attente de la facturation de l'huissier.

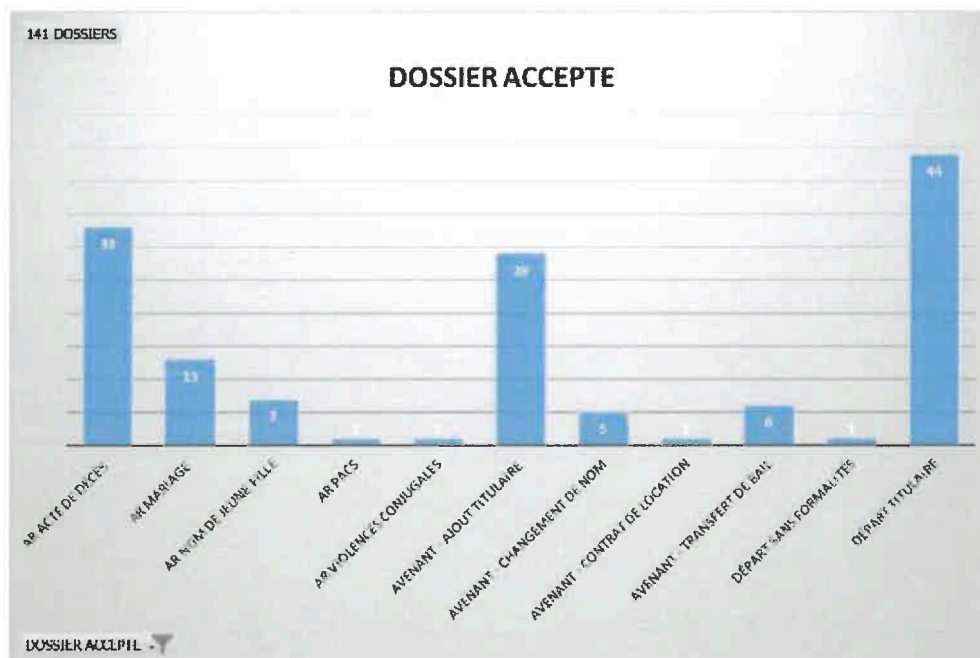
Cette étape demande un travail en étroite collaboration avec la cellule Etat des Lieux de la Direction Techniques et Développement, ainsi qu'avec le Pôle Contentieux.

Les écritures telles que le chiffrage IRL, les frais de procédures et la récupération pour moitié des EDLS constatés par huissier sont réalisées par les chargées de gestion locative.

### VIII - Autres Activités du Service

- Traitement des changements de situation familiale des locataires en place : 141 demandes acceptées en 2023, et 14 dossiers refusés (demande de colocation, absence de régularité sur le territoire, refus du service social suite antécédents, etc...) soit 155 demandes au total.

| Étiquettes de lignes          | 141 DOSSIERS |                        |             |
|-------------------------------|--------------|------------------------|-------------|
| AR acte de Décès              | 33           |                        |             |
| AR mariage                    | 13           |                        |             |
| AR Nom de jeune fille         | 7            |                        |             |
| AR PACS                       | 1            |                        |             |
| AR violences conjugales       | 1            |                        |             |
| Avenant - Ajout titulaire     | 29           |                        |             |
| Avenant - Changement de nom   | 5            |                        |             |
| Avenant - contrat de location | 1            | Étiquettes de lignes   | 14 DOSSIERS |
| Avenant - Transfert de bail   | 6            | GESTION LOCATIVE       | 5           |
| Départ sans formalités        | 1            | PAS DE TITRE DE SEJOUR | 2           |
| Départ titulaire              | 44           | SOCIAL                 | 7           |
| <b>Total général</b>          | <b>141</b>   | <b>Total général</b>   | <b>14</b>   |



- 5 demandes de dégrèvement des factures d'eau élevée pour lesquelles ont été constatés des fuites d'eau sur canalisation ou avant compteur.
- Réponses aux réclamations liées à l'activité du service (mails, courriers).
- Ecritures dans le quittancement de différents actes découlant d'autres services (frais d'huissier, badges supplémentaires, etc...) : le service centralise et passe toutes les écritures de régularisation des locataires dans le quittancement.
-

- Validation des factures :
  - EAU FROIDE : environ 1500 factures
  - EDF : environ 3600 factures
  - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : environ 800 lignes de facturation.

Traitement manuel de l'envoi des avis d'échéance à une autre adresse que le logement (liasse 90) et gestion du fichier excel s'y rapportant : 5

***BAUX DITS ATYPIQUES***

## LES BAUX DITS ATYPIQUES

La Direction Clientèle assure le suivi des baux dits atypiques (locaux commerciaux, locaux à usage de bureaux, d'accueil et d'animation pour les associations, conventions d'occupation précaire pour les entreprises lors des chantiers de réhabilitation) : Publicité, traitement des demandes, prospection, visites, liens avec les chargés de secteurs et les chargés de proximité pour les travaux nécessaires, établissement des conventions de location ou de mise à disposition, suivi des avenants de prolongation et des augmentations de loyers.

L'assistante en charge de l'intermédiation locative traite des baux établis avec les associations dans le cadre de ce dispositif : traitement des demandes, prospection avec les agences, visites, liens avec les chargés de secteurs et les chargés de proximité pour les travaux nécessaires, information CAL, signatures des baux, entretiens d'évaluation avec la responsable de la gestion sociale, l'association et le ménage, pour le glissement du bail, présentation en CAL pour attribution, signature du bail avec le ménage bénéficiant du glissement de bail.

### I - Les logements mobilisés

| Nature du dispositif                                                           | Logements mobilisés en 2023 | Nbre total logts mobilisés au 31/12/2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Mobilité nationale (dont 1 glissement de bail)                                 | 4                           | 12                                       |
| Centre de transit                                                              | 1                           | 5                                        |
| SUNRIS (réfugiés) (dont 2 glissements de bail)                                 | 4                           | 10                                       |
| DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) | 0                           | 1                                        |
| DALO bail glissant                                                             | 1                           | 1                                        |
| Groupeement de coopération sociales et médico-sociale                          | 0                           | 16                                       |
| Femmes victimes de violences                                                   | 2                           | 3                                        |
| CADA (Centre d'accueil de demandeurs d'asile)                                  | 21                          | 54                                       |
| ALI (Aide au Logement individualisé)                                           | 0                           | 1                                        |
| HUDA (Hébergement d'urgence demandeurs d'asile)                                | 7                           | 12                                       |
| CHRS (Centre d'hébergement de réinsertion sociale)                             | 0                           | 10                                       |
| CHRS - bail glissant                                                           | 0                           | 0                                        |
| Appartements thérapeutiques                                                    | 0                           | 4                                        |
| Co-location                                                                    | 7                           | 30                                       |
| Transfert co-location - attribution logement seul                              | 1                           | 3                                        |
| Logements Ukrainiens                                                           | 0                           | 3                                        |
| Dispositif Maman/Bébé                                                          | 0                           | 1                                        |
| ESPOIR 18                                                                      | 0                           | 10                                       |
| ASSOCIATION CENT POUR UN                                                       | 0                           | 2                                        |
| LIGUE DE L'ENSEIGNEMENT                                                        | 1                           | 1                                        |
|                                                                                | 49                          | 179                                      |

Les conventions de bail avec objectif de bail glissant (conventions tripartites association, occupant, bailleur) sont signées avec les associations (sous-location) pour un délai de 6 mois à l'issu duquel le bail doit être établi (passage en CAL pour attribution) avec le ménage après évaluation de la capacité à habiter de manière autonome. Suite au rapport social établi par l'Association, VAL DE BERRY évalue si le ménage est en capacité de prendre en charge le logement. Si c'est le cas, le glissement du bail aura lieu, sinon En cas de difficulté, la sous-location peut être prolongée.

En 2023, 3 ménages ont bénéficié d'un glissement de bail (1 dans le cadre de la mobilité nationale et 2 dans le cadre du dispositif SUNRIS).

## **II - La mise en œuvre et le suivi des co-locations**

Dans le cadre du partenariat mis en place en lien avec les dispositifs d'intermédiation locative, face à l'indisponibilité de petits logements sur la ville de Bourges et répondre aux besoins impératifs de sortie de dispositifs, Val de Berry a développé la co-location. Pour un logement de T3 ou type 4, deux ou trois locataires disposent chacun d'un bail, sans responsabilité conjointe.

En cas de départ d'un locataire, son remplacement doit être assuré en lien avec l'association ou, à défaut, le lot reste vacant.

Dans le cas où le ou les locataires restants souhaitent reprendre le bail seul(s), un nouveau dossier doit être présenté en Commission d'Attribution et un nouveau bail signé.

Ce mode de traitement spécifique est assuré par la direction Clientèle, avec une attention spécifique aux mouvements de sortie traités en lien avec les associations pour le remplacement des sortants.

| CO-LOCATION sortants :                            | Logements<br>mobilisés en<br>2023 | Nombre total<br>de logements<br>mobilisé au<br>31/12/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| • CHER JEUMINA 7                                  | 7                                 | 30                                                        |
| • LE RELAIS 0                                     |                                   |                                                           |
| • AJBC 0                                          |                                   |                                                           |
| Transfert co-location - attribution logement seul | 1                                 | 30                                                        |

### **III - Conventions et baux divers**

En décembre 2023, 16 Baux commerciaux et 8 baux professionnels étaient en cours.

En outre, diverses conventions sont en cours avec des associations et des collectivités soit 61 au total au 31 décembre 2023.

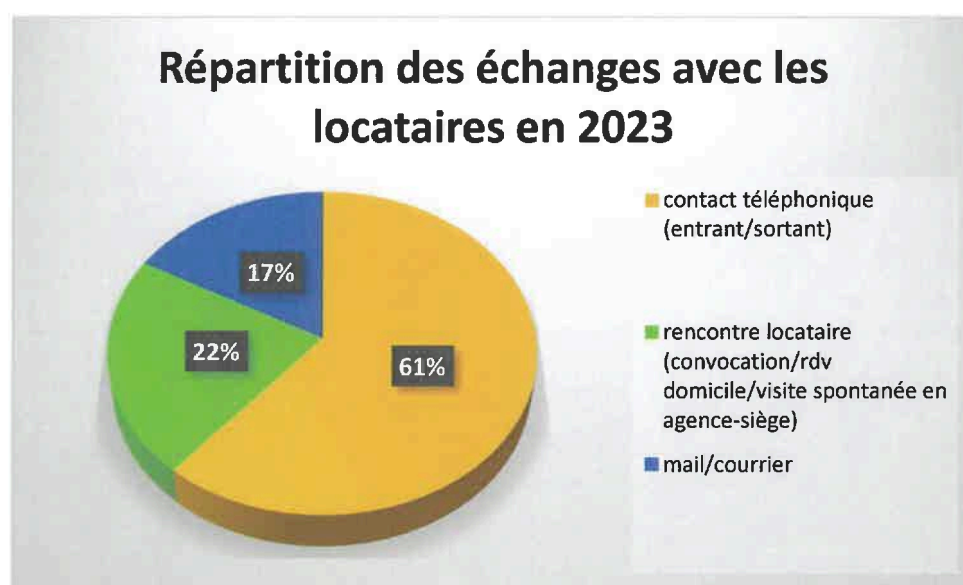
13 conventions d'occupation précaires ont été signées en 2023. Celles-ci concernent des locaux mis à disposition d'entreprises lors des travaux de réhabilitation.

***POLE GESTION SOCIALE***

## LE POLE GESTION SOCIALE

### I - Un suivi de proximité auprès des locataires

En 2023, les Conseillères Sociale de Val de Berry ont poursuivi le travail de proximité engagé depuis plusieurs années lors des permanences hebdomadaire dans les agences mais également lors des rendez-vous à domicile. Cependant, aujourd'hui l'entrée en relation et les échanges avec les locataires évoluent et la part des autres canaux de communications/d'entrée en relation ne cesse d'augmenter (+ 6 points en 2 ans). En moyenne, ce sont 641 échanges par mois avec les locataires.



### II - Le suivi des procédures réglementaires au traitement des impayés de loyer

En 2023, 575 dossiers ont fait l'objet d'un signalement de l'impayé auprès des organismes versant l'APL (CAF/MSA). Sur l'ensemble des signalements, 413 concernaient des locataires bénéficiaires de l'APL et 162 ne l'étaient pas.

Ces signalements génèrent un flux important d'échanges avec la CAF et la MSA, une moyenne de plus de 110 par mois. Ces échanges, par mail, téléphone, courriers ont pour objectif principal le maintien ou le rétablissement des droits à l'Aide Personnalisée au Logement.

### III - Négocier des plans de financement adaptés

Sur l'année 2023, 1699 plans d'apurement ont été mis en place par les conseillères et 325 étaient toujours actifs au 31 décembre. L'écart entre les plans d'apurement enregistrés sur l'année et ceux toujours en place au 31 décembre s'explique par le fait que de nombreux plans ont été saisis lors de la régularisation de la RLS afin que la régularisation RLS ne viennent pas impacter l'échéance en cours (idem pour la régularisation annuelle des charges locatives). Par suite d'un changement de paramétrage du logiciel en cours d'année, les équipes n'ont plus nécessité à réaliser cette action. Seuls les plans pour régularisation d'une dette sont enregistrés.

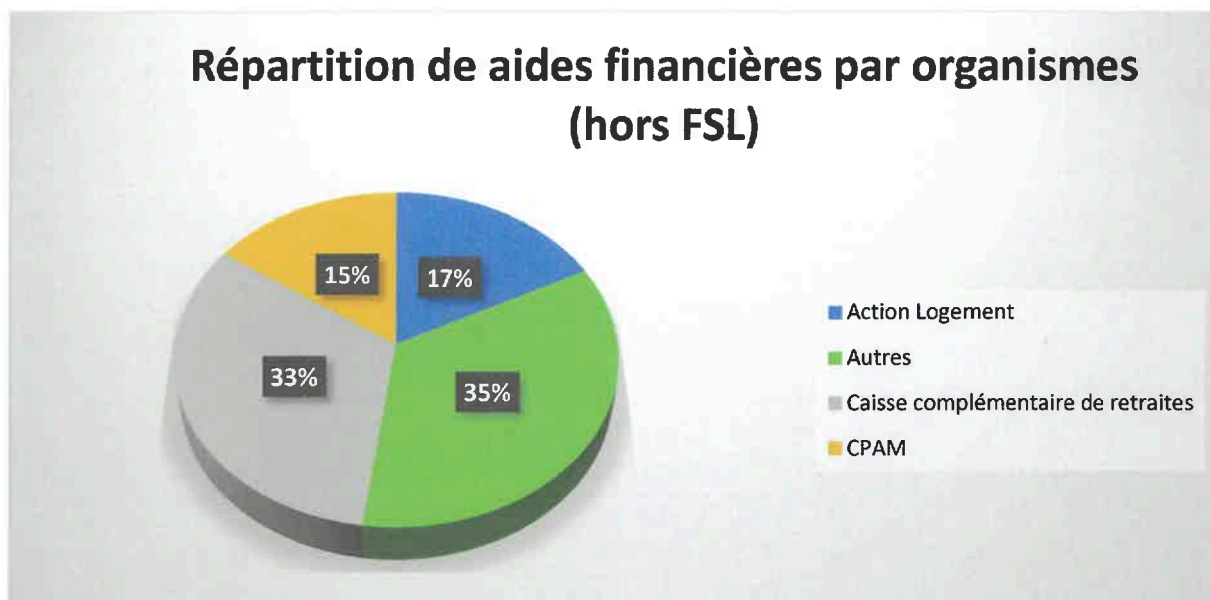
### IV - Accompagner dans la constitution et le suivi des demandes d'aides financières

\* Les aides financières provisionnées et/ou versées par le FSL

|                                                  |                                           | SUBVENTION |                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|---------------------|
|                                                  | Aides                                     | en nbre    | en montant          |
| <b>ACCES</b>                                     | Dépôt de garantie provisionné             | 486        | 156 908,45 €        |
|                                                  | 1er mois de loyer                         | 294        | 48 805,41 €         |
|                                                  | Règlement DG provisionné                  | 232        | 61 971,96 €         |
|                                                  | <b>Total des aides versées</b>            | <b>526</b> | <b>110 777,37 €</b> |
|                                                  | <b>Total des aides provisionnées</b>      | <b>486</b> | <b>156 908,45 €</b> |
| <b>MAINTIEN</b>                                  | Dette de loyer                            | 326        | 140 060,86 €        |
|                                                  | Mise en œuvre maintien simplifié          | 9          | 2 753,13 €          |
|                                                  | <b>Total des aides versées à l'Office</b> | <b>335</b> | <b>142 813,99 €</b> |
| <b>Total global des aides versées à l'Office</b> |                                           | <b>861</b> | <b>253 591,36 €</b> |

\* Les autres aides financières

En 2021, 46 familles ont bénéficié d'une ou plusieurs aides financières sollicitées auprès de différents organismes : Action Logement, CPAM, caisse complémentaire de retraite ... pour un total de 28 659,85 €.



#### **V - L'analyse interne des dossiers d'impayés**

Un suivi mensuel entre le Pôle Gestion Sociale et le Pôle Contentieux-Recouvrement est réalisé avant d'envisager l'engagement d'une procédure contentieuse avec l'objectif de s'assurer que toutes les approches ont bien été envisagées. En 2023, 377 dossiers ont été instruit lors de ces réunions et 283 d'entre eux ont reçu une notification pour leur indiquer que l'Office pourrait engager des poursuites et 184 ont finalement été transmis au contentieux pour conciliation ou pour délivrance d'un commandement de payer.

#### **VI - Développer les partenariats**

Dans le cadre de l'accompagnement des locataires des partenariats ont été développés avec les organismes/associations suivantes :

**Le Relais :** Dispositif d'Accompagnement Renforcé des Ménages du Parc Public (reprise de contact locataires défaillants, problématiques d'occupation ...) En 2023, 40 situations ont fait l'objet d'une orientation auprès de ce dispositif.

**L'Épicerie Sociale :** Sur les quartiers de Bourges Nord, soutien financier par l'accès à l'épicerie, participation des Conseillères à des ateliers de sensibilisation (modes de paiement, loyers, charges, obligations du locataire...)

**Action logement :** Soutien des salariés au travers d'accompagnement budgétaire et de subventions ou prêts sans intérêts ;

***POLE CONTENTIEUX-RECOUVREMENT***

## LE POLE CONTENTIEUX-RECouvreMENT

### I - Contentieux présents - Procédures de résiliation de bail et conciliations

Après échec des tentatives amiables, et après analyse interne des dossiers d'impayés, ceux-ci entrent dans le champ du traitement contentieux en vue d'une procédure de résiliation de bail et d'expulsion. Pendant l'ensemble des phases de la procédure, le traitement amiable est privilégié afin d'éviter l'aggravation de la dette et une expulsion domiciliaire.

| <u>Détail des procédures :</u>                                      | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------------------------|------|------|
| Commandements de payer visant la clause résolutoire                 | 175  | 188  |
| Mise en demeure logement abandonné                                  | 10   | 8    |
| Invitations à concilier                                             | 120  | 93   |
| Conciliations                                                       | 87   | 60   |
| Constats d'accord                                                   | 23   | 35   |
| Assignations visant la résiliation pour impayés                     | 94   | 124  |
| Autres assignations (divers contentieux locatifs)                   | 0    | 2    |
| Désistements                                                        | 3    | 4    |
| Jugements de résiliation de bail obtenus pour impayés               | 49   | 53   |
| Ordonnances de résiliation de bail obtenues pour abandon            | 16   | 6    |
| Jugements de résiliation obtenus pour troubles                      | 0    | 1    |
| Jugements octroi de délai obtenus                                   | 43   | 41   |
| Résiliations suite à délai non respectés                            | 28   | 22   |
| Commandements de quitter les lieux                                  | 67   | 66   |
| Concours de la force publique demandés                              | 58   | 39   |
| Concours de la force publique obtenus                               | 44   | 30   |
| Départs volontaires avec formalités suite à concours force publique | 2    | 2    |
| Départs volontaires sans formalités suite à concours force publique | 6    | 3    |
| Expulsions effectives avec concours de la force publique            | 35   | 25   |

|                                                        |    |    |
|--------------------------------------------------------|----|----|
| Dont expulsions réelles (personnes toujours présentes) | 31 | 20 |
| Reprises amiables dans le cadre des départs litigieux  | 15 | 19 |
| Protocoles signés                                      | 22 | 18 |
| Protocole rétablissement de bail                       | 13 | 22 |

## **II - Traitement du surendettement**

Dans le cadre de son suivi des dossiers de surendettement, le pôle Contentieux Recouvrement forme opposition à l'encontre de certaines recevabilités orientées vers une procédure de rétablissement personnel (effacement de créance). La mauvaise foi en matière de surendettement est soulevée et argumentée lors des audiences de surendettement pour lesquelles Val de Berry est convoqué à l'issue de ses oppositions.

Sur 21 recevabilités orientées vers une PRP (procédure de rétablissement personnel), reçues en 2023 (contre 31 en 2022), 14 oppositions ont été formées par le Pôle (15 en 2022) :

- 5 jugements d'irrecevabilité BDF ont été rendus. Les arguments liés à la mauvaise foi des débiteurs, soulevés par VDB, ont été entendus. Ces 5 dossiers représentent une créance globale à hauteur de 48 053,79 €. Créance qui ne fera pas l'objet d'un effacement et pour laquelle le pôle enclenche ses actions en recouvrement.
- 9 jugements de recevabilité BDF ont été rendus-> effacement de la créance (42 285,95 €)

## **III - Gestion des encaissements**

Les chiffres 2023 :

- 1088 prélèvements mensuels ont été mis en place. (1238 en 2022)
- 889 paiements en ligne enregistrés en moyenne par mois correspondant à environ 262 000 € de loyers encaissés/mois. (860 en 2022 - 240 000 €/mois)
- 11 270 virements ont été traités pour un montant global de 4 697 638,85 €. (10 367 en 2022 - 4 108 070,86 €)
- 7 878 chèques et TIP chèques ont été traités pour un montant global de 2 761 028,02 €. (8 854 en 2022 - 2 962 745,04 €)
- 815 paiements par cartes bancaires ont été traités au siège pour un montant global de 176 028,01 €. (743 en 2022 - 151 215,08 €).
- 2 451 TIP intégrés pour un montant global de 1 237 213,66 €. (2 773 en 2022 - 1 343 671,50 €)

- 132 paiements par Eficash (paiement au guichet Banque Postale) en moyenne par mois pour un montant mensuel global de 37 736 €.

Le pôle encaissement intègre également, chaque mois, les rejets de prélèvements, de chèques et TIP chèques et effectue les remboursements de soldes créditeurs auprès des locataires présents.

#### **IV - Recouvrement des créances locataires partis**

Le Pôle recouvrement a géré, en moyenne par mois, un stock de 966 dossiers de créances (945 en 2022). Ce stock représente une créance globale de 3 420 000 € (3 320 000 € en 2022).

Le traitement s'effectue en fonction du profil des créances par deux gestionnaires chargés de recouvrement. La connaissance ou non de la solvabilité, de la nouvelle adresse des débiteurs et le montant de la dette déterminent l'orientation du traitement en recouvrement amiable (en interne ou auprès de commissaires de justice) ou en recouvrement forcé.

Le Pôle recouvrement priorise le recouvrement amiable en interne à la prise en charge du dossier. Des échéanciers sont mis en place à l'issue de reconnaissances de dettes signées par les débiteurs.

Chiffres 2023 :

- 626 mises en demeure ont été envoyées
- 219 propositions de plans (reconnaissance de dette) ont été envoyées
- 358 plans ont été établis avec des débiteurs (plans internes)
- 106 dossiers ont été externalisés auprès du prestataire dans le cadre du marché recouvrement des créances locataires partis.
- 130 enquêtes civiles ont été sollicitées auprès du prestataire dans le cadre du marché recouvrement des créances.
- 153 créances admises en non-valeur pour un solde global à hauteur de 365 385,45 €. Ces créances font l'objet de nouvelles tentatives de recouvrement après passage en ANV (veilles trimestrielles/semestrielles, relances amiables voir judiciaires lorsque les débiteurs reviennent à meilleure fortune).

Montant du recouvrement par tiers en 2023 :

| ETUDES                          | TOTAL |            |
|---------------------------------|-------|------------|
|                                 | NB    | MONTANT    |
| AUXILIA                         | 675   | 99 741,13  |
| SCP RICHARD<br>HOYAU<br>GERAULT | 104   | 15 299,01  |
| CH JURIS                        | 8     | 665,44     |
| MAITRE<br>METTRAY               | 1     | 300,00     |
| TOTAL                           | 788   | 116 005,58 |

***POLE SENIORS***

## LE POLE SENIORS

### I - La Résidence Seniors de PLAIMPIED-GIVAUDINS

L'année 2023 a été marquée par la mise en place concrète d'animations au sein de la Résidence Services Séniors de Plaimpied-Givaudins.

En effet, l'animation au sein de la Résidence Services Séniors est co-construite avec les habitants, grâce à une charte d'animation et de vie sociale partagée signée cette même année : les habitants peuvent suggérer des envies, des besoins variés sur plusieurs thématiques et en relation avec l'animatrice, il est possible de les mettre en place ou de s'adapter au mieux pour les réaliser. Cela peut se traduire par des activités ponctuelles, hebdomadaires, mensuelles, de toute sortes, accompagnés de sorties et de rencontres.

Il est à souligner la présence des associations de la commune qui sont venues cette année proposer des temps d'activités au sein de la résidence services séniors, et qui ont aussi accueilli des habitants sur toute l'année.

Point essentiel dans la vie de la résidence, l'animatrice se rend au domicile de chaque locataire dans la semaine. A domicile, les locataires peuvent constater une défaillance technique, ou demander un renseignement. Cela permet également de diffuser les prochains temps forts sur la résidence.

Pendant la période des fortes chaleurs, elles ont été particulièrement privilégiées. L'animatrice s'est donc réorganisée en proposant des temps d'animations individuels aux domiciles des locataires.

Tout au long de l'année, en plus des animations et du développement de la vie sociale et partagée au sein de la résidence, le contact avec les aidants et les proches a été développé. Il permet à la fois de faire connaissance, et également de transmettre des informations sur ce qui se fait sur la résidence, de rencontrer les services de proximité (aides techniques ADMR, infirmières, etc...) qui interviennent chez les locataires.

Avec les proches, essentiellement les enfants des locataires, une relation cordiale s'est créée avec l'animatrice, d'autant plus que certains ont participé à des temps forts avec les locataires. Il permet également pour l'animatrice de recueillir des informations sur les habitudes de vie de chacun.

### **Les activités proposées au cours de l'année 2023**

#### **Les petits jeux mémoire**

En pratiquant une activité en rapport avec l'utilisation des mots, des chiffres, des images, cela peut stimuler et maintenir les capacités intellectuelles, favoriser l'autonomie et la concentration, favoriser les échanges et le lien social.

Pour cela divers outils sont utilisés comme les charades, les proverbes, des rébus... Présentés sur le tableau d'affichage ou lors de temps conviviaux, ils suscitent un petit intérêt !

#### **Les activités physiques douces (participation moyenne : 5 personnes)**

L'objectif est multiple : elle permet de maintenir l'autonomie physique, d'entretenir la mobilité articulaire, de stimuler la concentration et la dextérité. Elle permet également de favoriser le bien-être, maintenir la communication verbale, maintenir les échanges, la convivialité et le lien social entre les résidents.

Grâce à des jeux et moments simples, les locataires conservent une autonomie abordée d'une manière ludique et simplifiée (*jeu du molkky, jeu des anneaux, promenade autour de la résidence...*).

#### **Le loto (participation moyenne : 6 personnes)**

Deux lotos ont été réalisés cette année : 1 en février et 1 en novembre, les participants étaient ravis, un bon moment de passé qui se termine par un temps convivial.

### **La lecture du journal (participation moyenne : 5 personnes)**

Garder un lien avec le monde extérieur est un objectif majeur. Cette activité permet de susciter des échanges, lancer un débat sur un sujet d'actualité. La lecture de la presse permet de communiquer entre les habitants, c'est un moyen d'éveil et de curiosité.

### **Les activités manuelles**

Les activités manuelles redonnent confiance dans les capacités à faire, favorisent la créativité et la dextérité. Elles donnent également un espace de liberté, où les personnes âgées peuvent prendre des initiatives. Il y a eu notamment la construction d'un chat en carton, de la réalisation d'une orchidée en Lego, d'un album photo, etc..

### **Les ateliers cuisine (participation moyenne : 6 personnes)**

Des ateliers culinaires ont été organisés tout au long de l'année sur plusieurs thématiques : fruits, chocolats, crêpes, gaufres. Elles ont rythmées l'année et sont un véritable point fort dans la vie sociale partagée de la résidence services seniors de Plaimpied-Givaudins.



### **Les jeux de société**

Communiquer, entretenir la mémoire et la concentration, le jeu de société continue de passionner, de divertir. Ce temps permet aux locataires de se rencontrer de passer un agréable moment convivial autour « du jeu », de découvrir des jeux et de partager de bons moments.

### **Les anniversaires (participation moyenne : 9 personnes)**

Ce sont des moments de partage agréables avec la plupart des locataires. Ce sont les locataires qui choisissent ou non de le réaliser avec leurs voisins et voisines. L'animatrice les accompagne dans la préparation et l'organisation de cet évènement : réalisation d'une invitation, distribution dans les boîtes aux lettres, préparation du gâteau, etc...



### **Les rencontres intergénérationnelles (participation moyenne : 4 personnes)**

Ouvrir la résidence sur l'extérieur favorise la convivialité et le lien social.

Au cours de cette année, 3 échanges intergénérationnels ont été réalisés avec la crèche associative de la commune de Plaimpied-Givaudins : Les habitants ont plaisir à voir des enfants à l'intérieur

comme à l'extérieur de la résidence, où des rencontres au sein de la crèche ont été organisées avec notamment la découverte de la salle Snoezelen. Ces rencontres permettent de partager de l'affection et de créer une relation.

### **Les projections (participation moyenne : 5 personnes)**

En fin d'année 2023, un vidéoprojecteur a été acquis. Les habitants ont pu en profiter via une présentation d'un voyage en Islande, et lors d'un atelier autour du chocolat.

### **Le fleurissement de la résidence**

Les espaces verts présents sur la résidence étant collectifs, des premières réflexions ont été amenés sur comment fleurir la résidence. Ce projet sera développé dans l'année 2024.

### Les sorties en petit groupe de 3/4 personnes



Tout au long de l'année, des sorties ont été organisées :

- Au musée de la Résistance à Bourges
- Aux Portes Ouvertes de l'usine Monin
- A l'accueil des nouveaux arrivants de la commune
- Autour de la résidence avec de petites balades
- Aux vœux du maire

Plusieurs sorties ont également eu lieu dans le cadre d'échanges intergénérationnels, à la crèche associative de Plaimpied-Givaudins

### Moments conviviaux

#### Les repas et goûters à thème (participants : en moyenne 10 personnes)

Des repas particuliers ont été organisés. Ils ont eu un certain succès auprès des locataires.

- Le repas de fin d'année a eu du succès : chaque participant a amené un élément du repas, et nous avons passé un agréable moment pour fêter cette fin d'année 2023.
- L'atelier chocolat avec dégustation de plusieurs types de chocolat en a fait fondre plus d'un
- L'atelier autour des fruits, a permis de manger des fruits d'une autre façon (brochette, verrine, smoothie,...)
- Les goûters sur la terrasse au printemps : après une promenade, ou lors d'une rencontre, les locataires ont pu profiter de la terrasse de la maison commune pour boire une boisson fraîche dans le calme et la quiétude de la campagne, tout en discutant et en jouant à un jeu de société pour ceux qui le souhaitaient.



### De nouveaux équipements en 2023

L'année 2023 a vu l'arrivée dans la résidence services seniors d'outils particulièrement enrichissants aussi bien pour les locataires que pour l'animation.

### **Le vidéoprojecteur**

L'acquisition d'un vidéo projecteur a permis de réaliser plusieurs activités, et de faciliter la lecture pour les habitants. Il sera encore mis à contribution en 2024.

### **Le récupérateur d'eau**

En 2023 a été installé un récupérateur d'eau à la maison commune. Celui-ci est à destination des locataires qui peuvent s'en servir quand ils le souhaitent. Le projet d'en installer d'autres sur l'ensemble de la résidence est en cours de réflexion.

## **2. Les travaux de maintien à domicile :**

2023 est la première année complète d'activité pour la gestion des demandes d'aménagements ou d'équipements ; les demandes sont en de plus en plus nombreuses.

Le service maintien à domicile et adaptation des logements a été créé afin de répondre à la demande croissante d'adaptation des logements de Val de Berry pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Les aménagements qui sont réalisés sont variés : il peut s'agir du remplacement de la baignoire par une douche adaptée, d'un WC par un WC surélevé, de volets difficiles à manipuler par des volets roulants électriques, de la motorisation d'une porte de garage, de la mise en place de barre de maintien dans les WC ou la salle de bains, de la réalisation de chemin d'accès pour les logements individuels ou de la sécurisation des abords des bâtiments collectifs avec la mise en place de mains courantes, de rampe PMR ou de chemin de guidage.

Chaque demande fait l'objet d'une étude de faisabilité et pour les travaux les plus importants une visite à domicile est réalisée par la gestionnaire avant et après travaux.

Il faut entre 4 et 6 mois pour les dossiers les plus importants pour la réalisation des travaux.

Ces travaux sont toujours pris en charge financièrement, administrativement et techniquement par Val de Berry. La gestionnaire se charge de solliciter les entreprises, de superviser la réalisation, la conformité et la réception des travaux, de monter les dossiers pour l'obtention des subventions, d'assister et de guider les locataires dans les démarches administratives nécessaires.

Val de Berry sollicite des subventions soit auprès de la CARSAT (organisme de retraite) lorsque le locataire est retraité et dépend de cet organisme, soit auprès du Conseil Départemental si le locataire a un handicap reconnu par la MDPH et qu'il a fourni un argumentaire technique réalisé par un ergothérapeute. Les autres dossiers qui sont traités le sont dans le cadre du plan sénior mis en place par Val de Berry. Ces travaux permettent également à Val de Berry de bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour le logement concerné.

### Quelques chiffres !

 **164** demandes d'adaptation instruites

 **130** visites à domicile

 **96** demandes éligibles à une adaptation :

 **12** ont bénéficié de subventions Carsat,

🚧 35 ont bénéficié de subventions du Conseil Départemental  
Pour un montant total de travaux de 227000 euros.

🚧 49 concernaient la mise en œuvre de notre plan maintien à domicile des  
séniors pour un montant total de travaux de 136 000 euros.

*Sur ces travaux nous avons encaissés environ 86 000 euros de subventions  
de la Carsat ou du Conseil Départemental.*

🚧 Montant moyen pour l'aménagement d'une salle de bain, avec le remplacement  
d'une baignoire par une douche : **6000€**

🚧 La répartition des travaux réalisés est la suivante :

- Maintien à domicile : 21 douches, 21 barres de maintien ou main courante,  
6 volets roulants et 1 WC surélevé
- Travaux finalisés via un partenariat CARSAT : 11 douches et 1 volet  
roulant
- Travaux finalisés via un partenariat avec le Conseil Départemental : 21  
douches, 2 remplacements interrupteurs pour adaptation cécité, 2 volets  
roulant, 2 chemins d'accès, 2 WC surélevés, 5 barres de maintien ou main  
courante.

L'aménagement le plus sollicité est la douche (53 pour 2023).

### Quelques exemples avant/après d'aménagement !

**Avant**



**Après**



Transformation de la baignoire en douche



Transformation de la baignoire ou douche avec barres de maintien



Installation d'une main courante dans l'escalier



Réalisation d'un chemin extérieur d'accessibilité au logement

**DIRECTION FINANCIERE**

***POLE EXPLOITATION / FISCALITE***

## DIRECTION FINANCIERE



Les effectifs de la direction financière sont placés sous la responsabilité du directeur financier, également directeur général adjoint de l'office. Ils sont principalement répartis en 2 pôles sous la responsabilité d'un encadrant par pôle.

Une assistante de direction (à temps plein au sein de la DF depuis septembre 2023) et un conseiller de gestion complètent l'équipe.

Les enregistrements et contrôles comptables ont porté sur les opérations réalisées au titre du budget 2023, incluant les opérations découlant de 11 mandats de gestion et 1 mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Dans le cadre de la dématérialisation des factures, les factures sont transmises par nos fournisseurs via Chorus Pro, plateforme nationale prévue à cet effet. Depuis début octobre 2022, l'outil de workflow NEXIA a été mis en service au sein de Val de Berry et permet de sécuriser et fluidifier le circuit de validation des factures.

### POLE EXPLOITATION / FISCALITE

Ce pôle comprend 4 emplois :

- Responsable de pôle 1
- Gestionnaire comptable 1
- Assistants comptables 2

Effectif en place de 4 personnes (1 H/3 F) dont 1 cadre (F)

Le pôle a traité 17 686 factures en 2023 contre 16 520 en 2022 (+7,06%).

### Délai global de paiement

A ce jour, la législation en vigueur impose aux collectivités et établissements publics locaux un délai global de paiement de 15 jours à dater de la date de facturation pour les fournisseurs de fluides, et de 30 jours à dater de la date de réception pour les autres fournisseurs.

Le délai moyen constaté en 2023 pour les factures de fonctionnement (hors taxe foncière et hors 13 factures objet de litiges) est de :

- 22,5 jours pour les factures payées en 2023

Le délai moyen global pour 2022 était de 24 jours.

### Marchés comptables

Au 31/12/2023, 70 marchés présentent un disponible de 2,3 M€.

Ils se répartissent en :

49 marchés de démolitions (1,7 M€)

3 marchés de gros entretien (26 K€)

18 marchés divers (575 K€)

Par ailleurs, 7 autres marchés sont en instance de libération de retenue de garantie pour 11 K€.

### Mandats de gestion

Le reversement des loyers aux communes signataires de mandats de gestion est effectué trimestriellement (Loyers quittancés +/- variation dettes locataires).

Les factures d'entretien et autres factures non récupérables sont payées par l'office et refacturées aux communes.

Les frais de gestion (6% des loyers quittancés) sont facturés semestriellement aux communes et transmises via Chorus.

Il demeure au 31 décembre 2023, 11 mandats de gestion de logements pour le compte d'autant de communes.

### Taxe sur la valeur ajoutée

Au titre de l'exercice 2023, la gestion de la TVA a donné lieu à l'établissement de 12 déclarations mensuelles représentatives de :

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| TVA déductible à récupérer | 1 995 K€ |
|----------------------------|----------|

|                   |        |
|-------------------|--------|
| TVA collectée due | 973 K€ |
|-------------------|--------|

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Paiement de TVA à la DGFIP | 159 K€ |
|----------------------------|--------|

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Remboursement de TVA par la DGFIP | 1 181 K€ |
|-----------------------------------|----------|

Par ailleurs, la comptabilisation 2023 de la livraison à soi-même (LASM) provisoire sur travaux d'investissement s'est élevée à 291 K€.

### Téledéclarations

Les obligations en matière de téledéclaration de la TVA, de l'impôt sur les sociétés, de la taxe sur les salaires et de la taxe sur les véhicules de sociétés sont respectées par notre office.

Gestion de la taxe foncière

148 avis de taxes foncières 2023 ont donné lieu à paiement par Val de Berry pour un montant de 5 161 K€.

Des dégrèvements ont été obtenus à l'initiative de nos services au titre de la TF 2022 pour 2 K€ (régularisation abattement QPV omis par la DDFiP + indemnisation sécheresse)

Les demandes de dégrèvements initiées par notre prestataire ont généré des produits exceptionnels pour un total de 969 K€, décomposés comme suit :

- Vacance de longue durée TF 2020 14 K€
- Vacance de longue durée TF 2021 110 K€
- Vacance pour démolition TF 2021 342 K€
- Travaux de rénovation énergétique TF 2020 294 K€
- Travaux de rénovation énergétique TF 2021 129 K€
- Travaux d'adaptation des logements (personnes âgées et/ou à mobilité réduite)
  - o TF 2020 12 K€
  - o TF 2021 66 K€

***POLE INVESTISSEMENT / FINANCES***

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>POLE INVESTISSEMENT / FINANCES</b> |
|---------------------------------------|

Ce pôle comprend 4 postes :

- |                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| - Responsable de pôle                              | 1 |
| - Chargé(e) de trésorerie et de gestion des actifs | 1 |
| - Assistantes comptables                           | 2 |

Effectif en place de 4 personnes (1 H/3 F) dont 1 cadre (F)

Le nombre de factures traitées au titre de l'exercice 2023 est de 2199 (1978 en 2022, soit +11,17%), dont 1968 situations de travaux (1690 en 2022). On constate une progression du nombre de situations de travaux de 16,45% (+278).

L'évolution des modes de passation de nos marchés nécessite, notamment pour les marchés de conception-réalisation, un traitement approprié bien plus chronophage.

Des paiements ont été effectués pour 24,4 M€ (incluses libérations de retenues de garantie et reliquat factures 2022).

Délai global de paiement

Le délai moyen constaté pour les factures d'investissement 2023 (hors échéances d'emprunts) est de 26,96 jours, contre 31 jours en 2022.

Marchés

Au 31/12/2023, 660 marchés présentent un disponible de 30,17 M€.

Ils se répartissent en :

386 marchés de constructions neuves et acquisitions améliorations (17,01 M€)

271 marchés de réhabilitation (13,04 M€)

3 marchés divers (0,12 M€)

Remboursement de la dette

Les paiements relatifs au remboursement de la dette se sont élevés à 10 725 K€.

L'emprunt contracté auprès de la CGLLS dans le cadre du rétablissement de Bourges Habitat a fait l'objet d'une échéance payée, intérêts inclus, pour 434 K€.

Cotisations CGLLS et ANCOLS

Pour 2023, l'office s'est acquitté de :

- 18 K€ de contribution à l'ANCOLS
- 39 K€ de contribution à la CGLLS (cotisation additionnelle)

L'office a perçu 156 K€ dans le cadre du dispositif de lissage de l'impact de la RLS, qui se traduit par une modulation de la cotisation CGLLS.

Titres participatifs

À la suite de l'émission de 5 M€ de titres participatifs souscrits par la Banque des Territoires, Val de Berry s'est acquitté en 2023 des intérêts pour 72 K€.

### Compte à Terme

Val de Berry a ouvert le 04/07/2023 auprès de la Caisse d'épargne :

- Un compte à terme à 3 ans pour un montant de 6 500 K€, taux de rendement à 3.8 %
- Un compte à terme à 5 ans pour un montant de 8 500 K€, taux de rendement à 3.85 %

Un produit à recevoir a été enregistré au 31/12/2023 pour un montant de 283 K€ pour constater les intérêts non échus générés par ces Comptes à Terme.

### Trésorerie

Au 31 décembre 2023, les flux de trésorerie sont effectués à partir de :

- 2 comptes courants ouverts auprès de la Banque Postale, dédiés aux flux locatifs
- 3 comptes courants ouverts auprès de la Caisse d'Epargne, dont 1 dédié aux flux RH
- 2 livrets A, dont 1 ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et 1 auprès de la Banque Postale

L'ensemble de ces comptes fait l'objet d'un suivi quotidien. Le rapprochement entre les opérations comptables et bancaires est également réalisé quotidiennement.

Un état de rapprochement bancaire est établi mensuellement pour chacun des comptes courants et visé par le directeur financier.

Les flux bancaires entrants en 2023 se sont élevés à 181 M€, alors que les flux sortants ont représenté 183 M€.

### Clôtures d'opérations

Il n'a pas été proposé de clôtures d'opérations au vote du Conseil d'administration pour 2023.

***CONSEILLER DE GESTION***

***ASSISTANTE DE DIRECTION***

### **LE CONSEILLER DE GESTION**

Le conseiller de gestion (cadre H) fait l'objet d'une mise à disposition à 40% au bénéfice de Val de France. A ce titre, il a pour mission la déclinaison et le calcul des indicateurs de gestion conformément aux orientations de Val de France.

Au sein de Val de Berry, il met son expertise au service des équipes sur différents domaines comptables et financiers et assure, en lien avec la direction technique et développement, le suivi et la comptabilisation des dossiers de cessions de droits à certificats d'énergie. Les produits ainsi générés se sont élevés en 2023 à 674 K€.

Il est le référent de l'organisme en matière de fonds de soutien à l'innovation.

Il apporte également chaque année son expertise pour la confection des états réglementaires.

### **L'ASSISTANTE DE DIRECTION**

Parmi ses missions d'assistante de direction, elle est administratrice du workflow factures dont elle est référente pour tous les collaborateurs de l'organisme.

A ce titre, 134 demandes d'interventions ont été déposées sur la plateforme du prestataire et ont fait l'objet d'un suivi sur l'exercice.

**Chiffres clés de l'exercice (sous réserve audit CAC)**

| <b>En M€</b>                                                                                                            | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Résultat comptable</b>                                                                                               | <b>242 K€</b>    |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Autofinancement courant</b>                                                                                          | <b>59 K€</b>     |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Autofinancement net</b>                                                                                              | <b>979 K€</b>    |
| <b>Ratio</b>                                                                                                            | <b>2,42%</b>     |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Variation du fonds de roulement</b>                                                                                  | <b>-5 693 K€</b> |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Loyers Quittancés</b>                                                                                                | <b>41 917 K€</b> |
| <b>Réduction de loyer de solidarité</b>                                                                                 | <b>-2 632 K€</b> |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Investissements réalisés</b>                                                                                         | <b>24 050 K€</b> |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Coût de la vacance des logements sur l'exercice 2023</b>                                                             | <b>7 306 K€</b>  |
| <b>Loyers</b>                                                                                                           | <b>6 001 K€</b>  |
| <b>Pertes sur charges locatives (hors réaffectation des charges et produits exceptionnels sur exercices antérieurs)</b> | <b>1 305 K€</b>  |
|                                                                                                                         |                  |
| <b>Impayés locatifs au 31/12/2023</b>                                                                                   | <b>7 503 K€</b>  |
| <b>Partis</b>                                                                                                           | <b>3 605 K€</b>  |
| <b>Présents</b>                                                                                                         | <b>3 898 K€</b>  |
|                                                                                                                         |                  |

## **DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION**

## DIRECTION SYSTEMES D'INFORMATION

### Déploiement d'appareils portables et sécurisation

Val de Berry continue le remplacement et le déploiement de pc portables et tablettes, avec pour objectif 100% de mobilité dès début 2025. L'accès aux ressources numériques de Val de Berry devient possible de n'importe où, en toute sécurité. Dans le cadre de ce projet, nous améliorons aussi la sécurité de nos systèmes, notamment par l'enrôlement de la nouvelle flotte de téléphones mobiles, remplacée en octobre, dans un MDM (logiciel de gestion d'appareils). Cela permet d'appliquer un niveau de sécurité élevé.

Coût : 55k€

### Evolution de Microsoft 365

Le passage à M365 fin 2022, a été le début d'un changement profond de nos habitudes de travail.

Nous avons depuis augmenté l'utilisation des outils collaboratifs tel que teams.

Nous avons externalisé dans le cloud une partie de nos fichiers, que nous chiffons pour les sauvegarder, et augmentons ainsi considérablement le niveau de sécurité.

Le passage de nos licences en version premium fin 2023, permettra les évolutions programmées pour 2024.

Coût : 25k€

### Développement application CODIR

Dans le cadre de la mise en place d'indicateurs, La DSI a développé un outil, qui permet au codir de dématérialiser ses réunions et de suivre les décisions.

Il permet aussi à chaque directeur de partager les indicateurs et projets de sa direction

Coût : interne

### Renouvellement réseau interne

Le remplacement de l'ensemble des actifs du réseau interne et l'interconnexion en fibre des baies de brassage a considérablement amélioré la stabilité, mais surtout la sécurité, notamment par une organisation en étoile et en vlan (réseau virtuel) du réseau. Ce type d'architecture segmente les flux, et limite ainsi les interactions entre les différents appareils connectés, ce qui minimise les risques d'intrusions.

Coût : 30k€

### Organisation de la direction des systèmes d'information

La création de la direction des systèmes d'information fin 2022 avait pour objectif l'augmentation de la couverture numérique, notamment par la dématérialisation, mais aussi par l'apport aux utilisateurs d'outils modernes.

Le plan d'action validé par le CODIR dans le but d'améliorer le système d'information en organisant et priorisant les projets s'est poursuivi en 2023.

Aligné sur la stratégie de Val de Berry, les projets d'architecture réseau, d'externalisation de ressources numériques, et l'augmentation du niveau de sécurité permettent l'amélioration du système d'information.

La DSI a aussi apporté sa contribution dans les projets de la SAC, notamment dans la mise en place du nouvel Intranet, et dans le projet RSE.

L'arrivée de 2 nouveaux collaborateurs va donner à la DSI les moyens d'accélérer la transformation digitale de Val de Berry.

**DIRECTION COMMERCIALE  
ET DE LA PROXIMITE**

## ***OCCUPATION DES LOGEMENTS***

## DIRECTION COMMERCIALE ET DE PROXIMITE

### LES LOGEMENTS GERES PAR VAL DE BERRY

9 007 logements familiaux gérés (occupés et non occupés) au 31 décembre 2023 répartis comme suit :

- Agence Bourges Nord : 2 222
- Agence Bourges Sud : 1 880
- Agence Bourges Centre : 2 088
- Agence de Vierzon : 1 581
- Agence de St Amand : 1 236

### I L'OCCUPATION DE NOS LOGEMENTS

#### I - 1 L'OCCUPATION PAR CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

##### CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | CDD | CDI  | CHOMAGE | ETUDIANTS/<br>APPRENTIS<br>INTERIM | RETRAITES | AUTRES | NC   | TOTAL |
|-----------------|-----|------|---------|------------------------------------|-----------|--------|------|-------|
| AGENCE NORD     | 79  | 267  | 164     | 11                                 | 174       | 263    | 1086 | 2 044 |
| AGENCE SUD      | 94  | 426  | 173     | 13                                 | 247       | 245    | 694  | 1 892 |
| AGENCE CENTRE   | 123 | 439  | 156     | 18                                 | 369       | 274    | 586  | 1 965 |
| AGENCE VIERZON  | 80  | 245  | 184     | 2                                  | 283       | 285    | 439  | 1 518 |
| AGENCE ST AMAND | 69  | 237  | 135     | 3                                  | 237       | 158    | 392  | 1 231 |
| TOTAL           | 445 | 1614 | 812     | 47                                 | 1310      | 1225   | 3197 | 8 650 |

##### CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | CDD   | CDI    | CHOMAGE | ETUDIANTS/<br>APPRENTIS<br>INTERIM | RETRAITES | AUTRES | NC     |
|-----------------|-------|--------|---------|------------------------------------|-----------|--------|--------|
| AGENCE NORD     | 3,86% | 13,06% | 8,02%   | 0,54%                              | 8,51%     | 12,87% | 53,13% |
| AGENCE SUD      | 4,97% | 22,52% | 9,14%   | 0,69%                              | 13,05%    | 12,95% | 36,68% |
| AGENCE CENTRE   | 6,26% | 22,34% | 7,94%   | 0,92%                              | 18,78%    | 13,94% | 29,82% |
| AGENCE VIERZON  | 5,27% | 16,14% | 12,12%  | 0,13%                              | 18,64%    | 18,77% | 28,92% |
| AGENCE ST AMAND | 5,61% | 19,25% | 10,97%  | 0,24%                              | 19,25%    | 12,84% | 31,84% |
| TOTAL           | 5,14% | 18,66% | 9,39%   | 0,54%                              | 15,14%    | 14,16% | 36,96% |

## I - 2 LA COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS

### COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2023

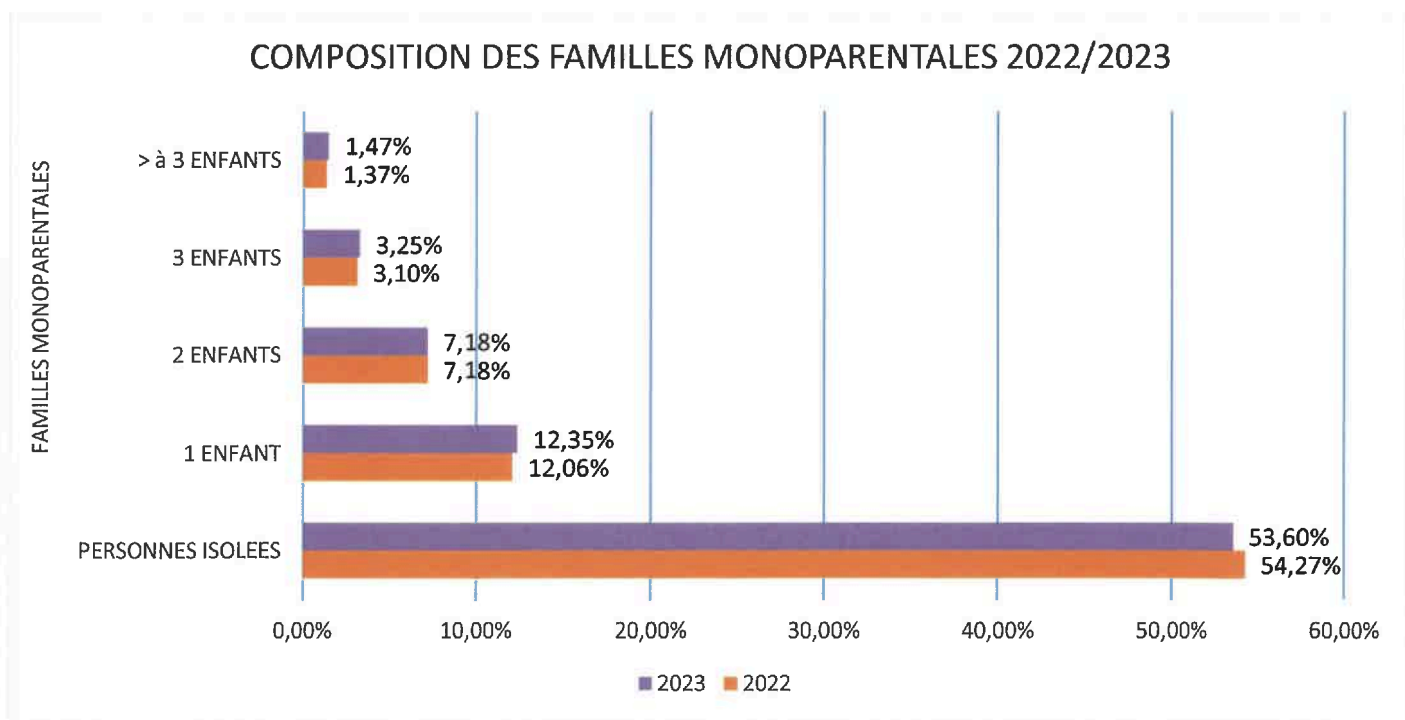
|                 | PERSONNES<br>ISOLEES | FAMILLES MONOPARENTALES |           |           |               | COUPLES      |          |           |           |               |
|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------|-----------|---------------|--------------|----------|-----------|-----------|---------------|
|                 |                      | 1 ENFANT                | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS | SANS ENFANTS | 1 ENFANT | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS |
| AGENCE NORD     | 1023                 | 232                     | 144       | 86        | 37            | 196          | 114      | 94        | 71        | 47            |
| AGENCE SUD      | 1019                 | 267                     | 151       | 63        | 38            | 165          | 66       | 75        | 30        | 18            |
| AGENCE CENTRE   | 1064                 | 248                     | 138       | 66        | 26            | 193          | 99       | 76        | 32        | 23            |
| AGENCE VIERZON  | 790                  | 176                     | 100       | 42        | 15            | 161          | 83       | 69        | 55        | 27            |
| AGENCE ST AMAND | 740                  | 145                     | 88        | 24        | 11            | 109          | 42       | 37        | 25        | 10            |
| TOTAL           | 4 636                | 1 068                   | 621       | 281       | 127           | 824          | 404      | 351       | 213       | 125           |
| TOTAL           |                      | 6 733                   |           |           |               | 1 917        |          |           |           |               |

### COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

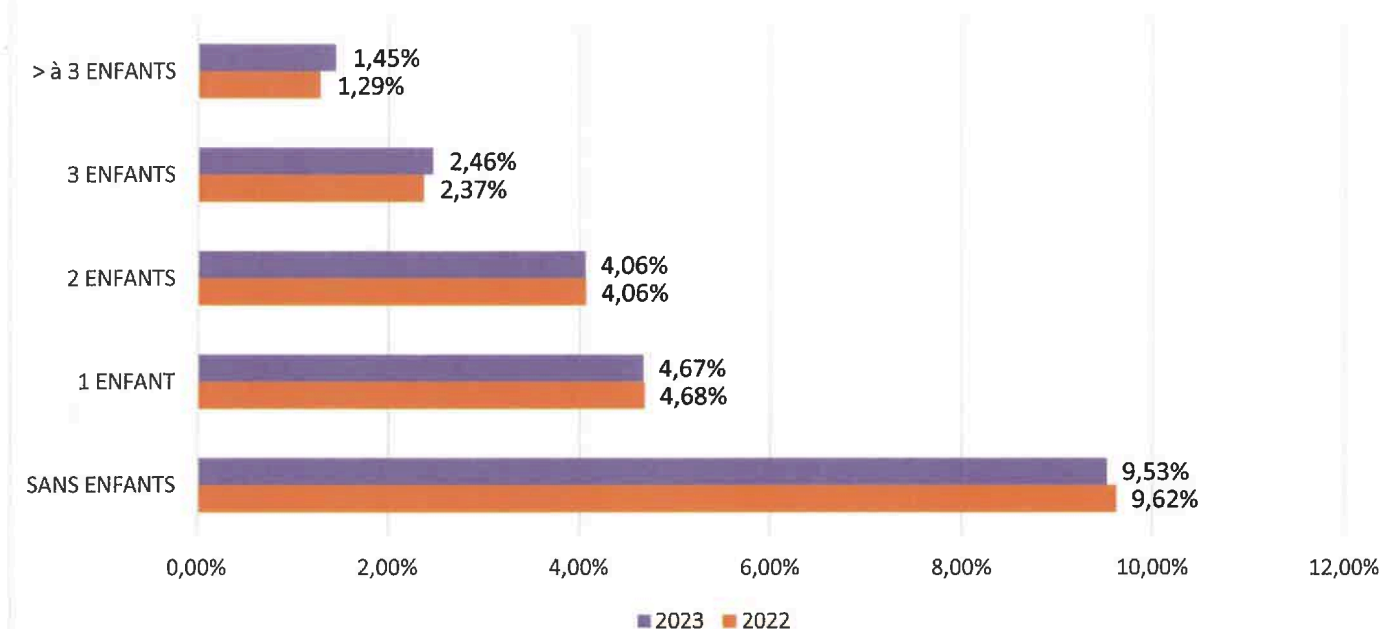
|                 | PERSONNES<br>ISOLEES | FAMILLES MONOPARENTALES |           |           |               | COUPLES      |          |           |           |               |
|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------|-----------|---------------|--------------|----------|-----------|-----------|---------------|
|                 |                      | 1 ENFANT                | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS | SANS ENFANTS | 1 ENFANT | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS |
| AGENCE NORD     | 50,05%               | 11,35%                  | 7,05%     | 4,21%     | 1,81%         | 9,59%        | 5,58%    | 4,60%     | 3,47%     | 2,30%         |
| AGENCE SUD      | 53,86%               | 14,11%                  | 7,98%     | 3,33%     | 2,01%         | 8,72%        | 3,49%    | 3,96%     | 1,59%     | 0,95%         |
| AGENCE CENTRE   | 54,15%               | 12,62%                  | 7,02%     | 3,36%     | 1,32%         | 9,82%        | 5,04%    | 3,87%     | 1,63%     | 1,17%         |
| AGENCE VIERZON  | 52,04%               | 11,59%                  | 6,59%     | 2,77%     | 0,99%         | 10,61%       | 5,47%    | 4,55%     | 3,62%     | 1,78%         |
| AGENCE ST AMAND | 60,11%               | 11,78%                  | 7,15%     | 1,95%     | 0,89%         | 8,85%        | 3,41%    | 3,01%     | 2,03%     | 0,81%         |
|                 | 53,60%               | 12,35%                  | 7,18%     | 3,25%     | 1,47%         | 9,53%        | 4,67%    | 4,06%     | 2,46%     | 1,45%         |
|                 |                      | 77,84%                  |           |           |               | 22,16%       |          |           |           |               |

Les logements occupés par des couples représentent 22 % du parc de Val de Berry, dont plus de 9% sont sans enfant.

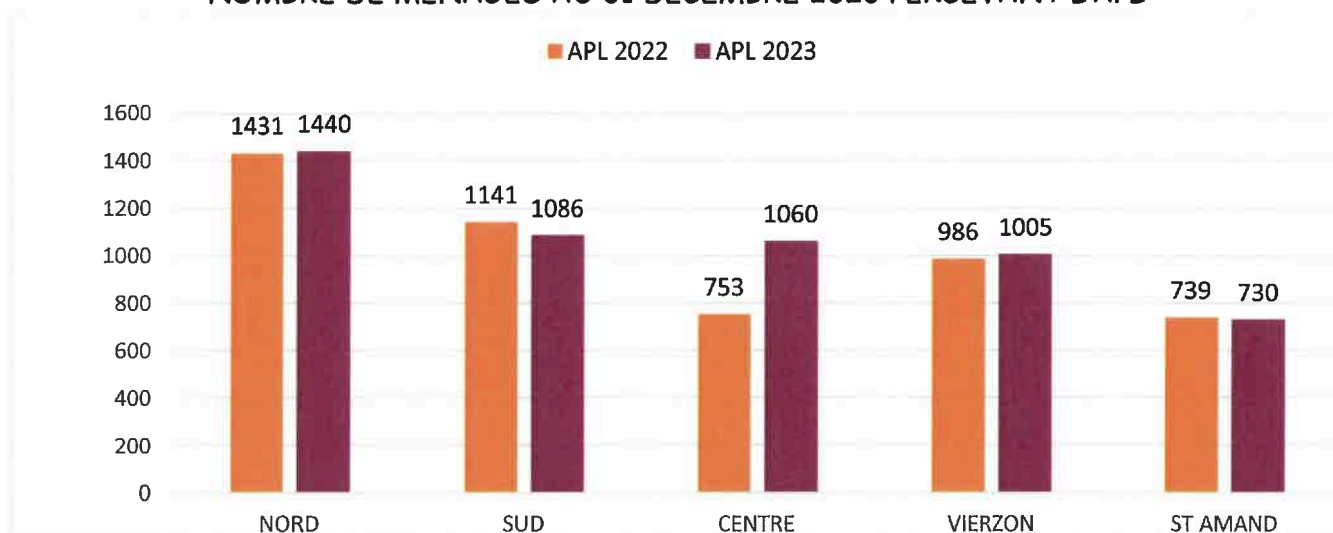
Cette tendance reste stable par rapport à l'année 2022.



## COMPOSITION FAMILIALE HORS FOYERS MONOPARENTAUX 2022/2023



## NOMBRE DE MENAGES AU 31 DECEMBRE 2023 PERCEVANT L'APL



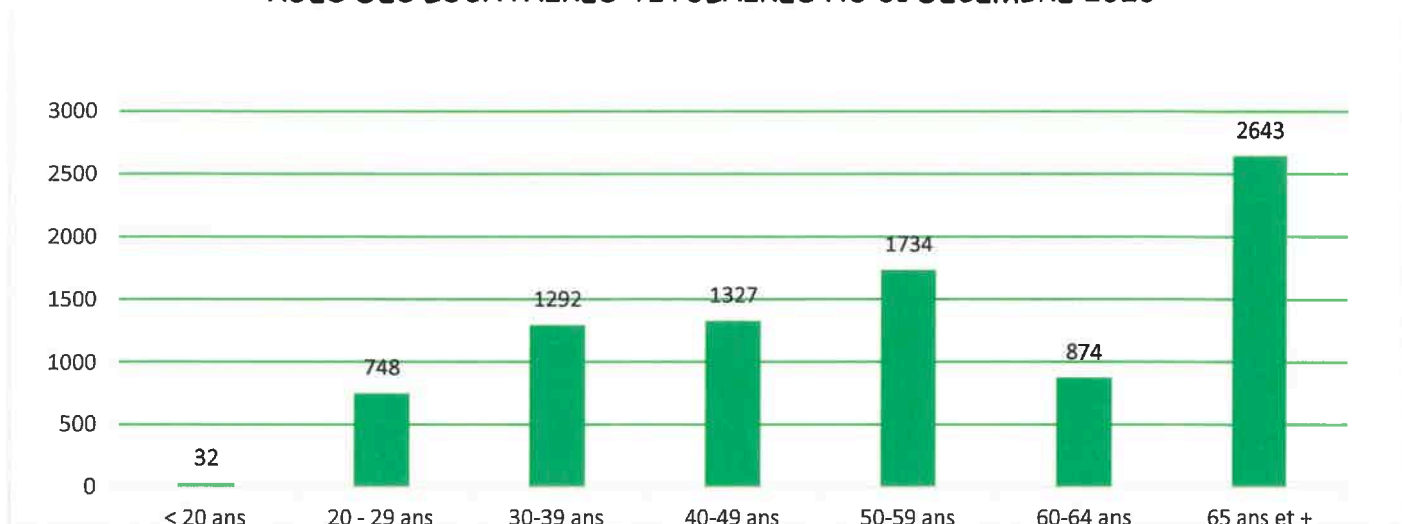
5 321 ménages en place à Val de Berry perçoivent l'APL en 2023, soit 61.51 % des locataires. Alors que nous observons une nette augmentation des ménages percevant l'APL sur le secteur centre, le secteur sud (val d'auron, aéroport) voit à la baisse, le nombre de ménage bénéficiant de cette aide.

## I - 3 L'AGE DE NOS LOCATAIRES

### AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

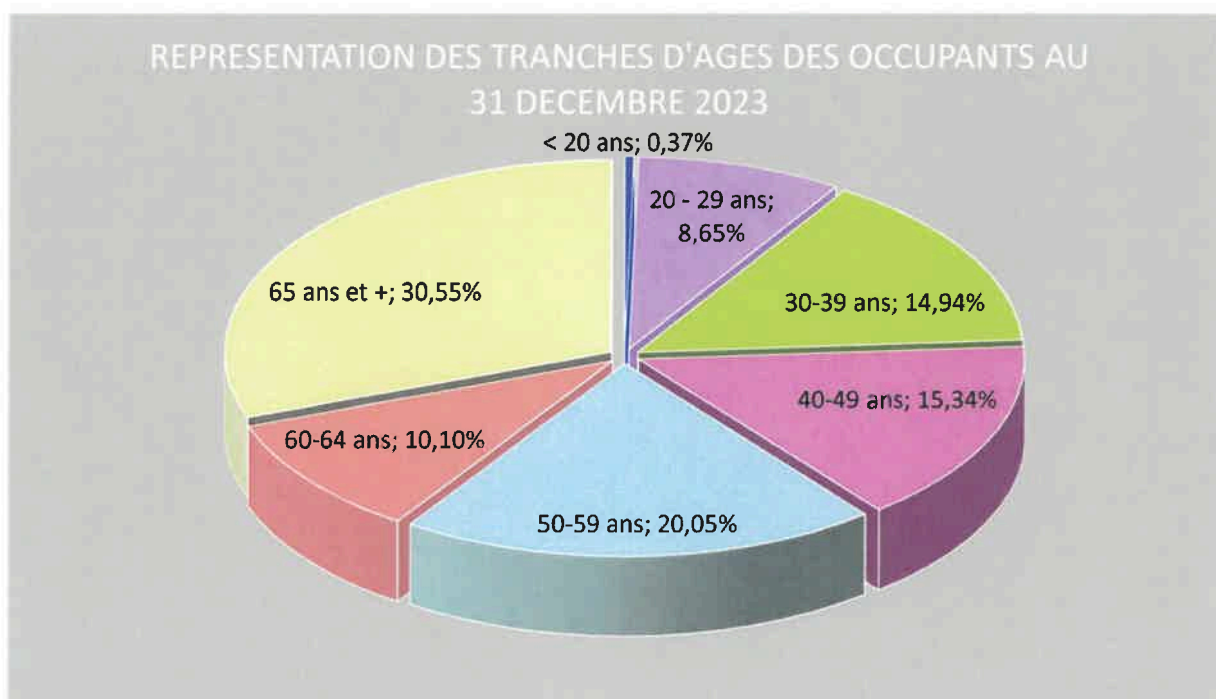
|                 | < 20 ans | 20 - 29 ans | 30-39 ans | 40-49 ans | 50-59 ans | 60-64 ans | 65 ans et + |
|-----------------|----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AGENCE NORD     | 15       | 170         | 280       | 312       | 398       | 202       | 667         |
| AGENCE SUD      | 3        | 171         | 318       | 298       | 398       | 177       | 527         |
| AGENCE CENTRE   | 10       | 202         | 317       | 313       | 370       | 200       | 553         |
| AGENCE VIERZON  | 2        | 101         | 223       | 241       | 320       | 152       | 479         |
| AGENCE ST AMAND | 2        | 104         | 154       | 163       | 248       | 143       | 417         |
| TOTAL           | 32       | 748         | 1292      | 1327      | 1734      | 874       | 2643        |

## AGES DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2023



## AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | < 20 ans     | 20 - 29 ans  | 30-39 ans     | 40-49 ans     | 50-59 ans     | 60-64 ans     | 65 ans et +   |
|-----------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| AGENCE NORD     | 0,73%        | 8,32%        | 13,70%        | 15,26%        | 19,47%        | 9,88%         | 32,63%        |
| AGENCE SUD      | 0,16%        | 9,04%        | 16,81%        | 15,75%        | 21,04%        | 9,36%         | 27,85%        |
| AGENCE CENTRE   | 0,51%        | 10,28%       | 16,13%        | 15,93%        | 18,83%        | 10,18%        | 28,14%        |
| AGENCE VIERZON  | 0,13%        | 6,65%        | 14,69%        | 15,88%        | 21,08%        | 10,01%        | 31,55%        |
| AGENCE ST AMAND | 0,16%        | 8,45%        | 12,51%        | 13,24%        | 20,15%        | 11,62%        | 33,87%        |
| <b>Total</b>    | <b>0,37%</b> | <b>8,65%</b> | <b>14,94%</b> | <b>15,34%</b> | <b>20,05%</b> | <b>10,10%</b> | <b>30,55%</b> |



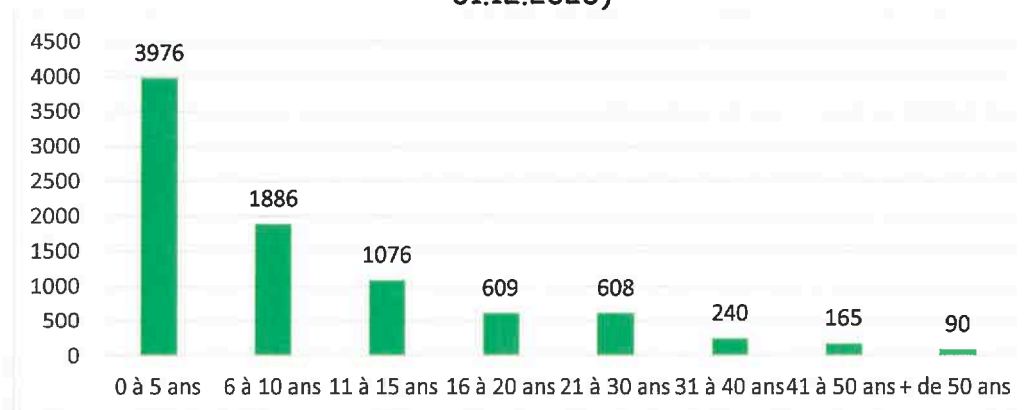
La part d'occupants âgés de 65 ans est la plus représentée avec 30,55% des locataires et augmente par rapport à l'année 2022. Ce constat confirme la tendance au vieillissement de notre clientèle. Le taux d'occupation des moins de 30 ans est en constante diminution.

## I - 4 NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS

### ANCIENNETE DE NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023

|                  | 0 à 5 ans | 6 à 10 ans | 11 à 15 ans | 16 à 20 ans | 21 à 30 ans | 31 à 40 ans | 41 à 50 ans | + de 50 ans |
|------------------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| NB DE LOCATAIRES | 3976      | 1886       | 1076        | 609         | 608         | 240         | 165         | 90          |

### NOMBRE DE LOCATAIRES PAR ANNEE D'ANCIENNETE DANS LEURS LOGEMENTS (au 31.12.2023)



Nous constatons que la part de locataires avec une faible ancienneté (moins de 5 ans) reste, cette année encore, très représentée. L'ancienneté des locataires en place dans le logement, décroît très fortement au-delà de 15 années de présence.

## I - 5 LES RESSOURCES DE NOS LOCATAIRES PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM

### RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE AU 31 DECEMBRE 2023 (PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)

|                 | < à 60 % du plafond | 60 à 100 % du plafond | > 100 % du plafond | NC  | TOTAL |
|-----------------|---------------------|-----------------------|--------------------|-----|-------|
| AGENCE NORD     | 1 612               | 326                   | 66                 | 40  | 2 044 |
| AGENCE SUD      | 1 265               | 462                   | 131                | 34  | 1 892 |
| AGENCE CENTRE   | 1 284               | 520                   | 148                | 13  | 1 965 |
| AGENCE VIERZON  | 1 178               | 273                   | 56                 | 11  | 1 518 |
| AGENCE ST AMAND | 868                 | 293                   | 58                 | 12  | 1 231 |
| TOTAL           | 6 207               | 1 874                 | 459                | 110 | 8 650 |

### RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023 (PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)

|                 | < à 60 % du plafond | 60 à 100 % du plafond | > 100 % du plafond | NC    |
|-----------------|---------------------|-----------------------|--------------------|-------|
| AGENCE NORD     | 78,86%              | 15,95%                | 3,23%              | 1,96% |
| AGENCE SUD      | 66,86%              | 24,42%                | 6,92%              | 1,80% |
| AGENCE CENTRE   | 65,34%              | 26,46%                | 7,53%              | 0,66% |
| AGENCE VIERZON  | 77,60%              | 17,98%                | 3,69%              | 0,72% |
| AGENCE ST AMAND | 70,51%              | 23,80%                | 4,71%              | 0,97% |
| TOTAL           | 71,76%              | 21,66%                | 5,31%              | 1,27% |

Nous constatons que près de 7 locataires sur 10, ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (PLAI).

## ***DEMANDES DE LOGEMENTS***

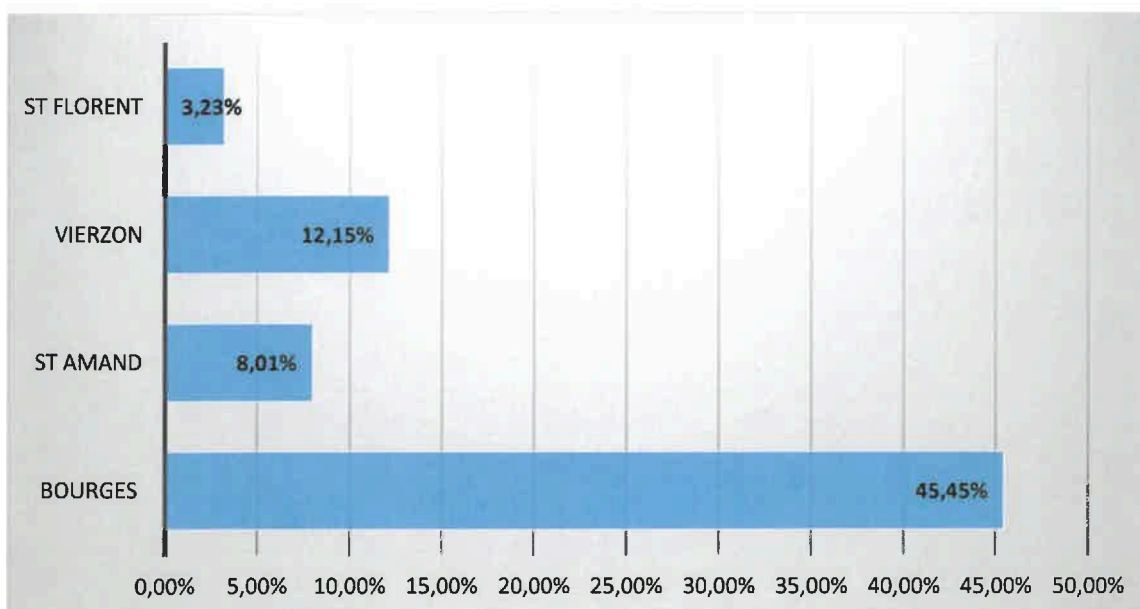
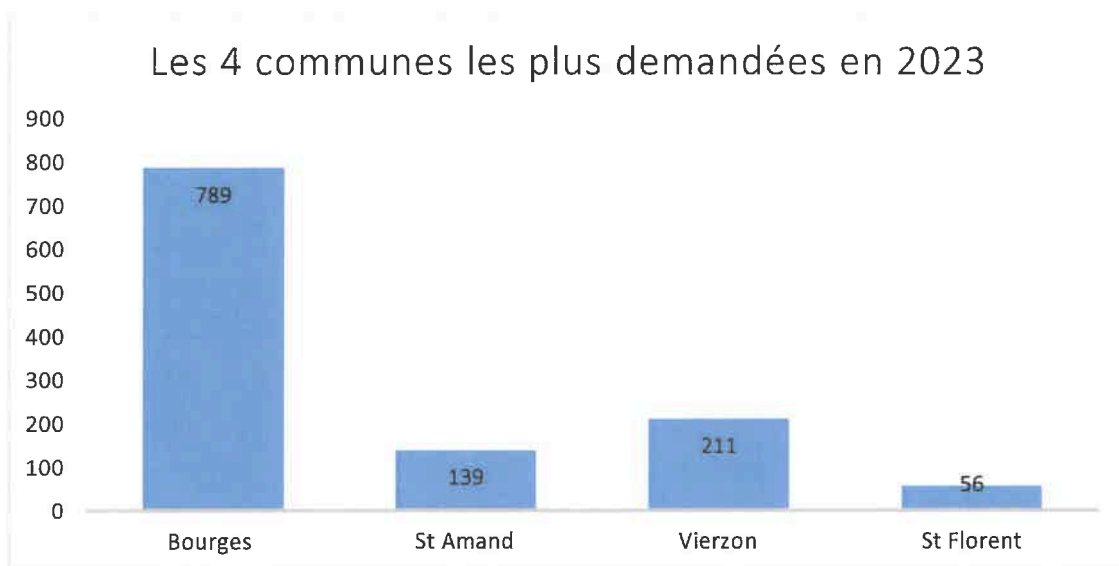
## II LES DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2023<sup>169</sup>

En 2023, 1 736 demandes de logements ont été saisies sur le SNE par Val de Berry, dont 964 demandeurs se sont vus attribuer un logement.

66 demandeurs n'ont pas souhaité renouveler leur demande ou l'ont abandonnée.

Près de la moitié des candidats demandent à habiter sur l'agglomération de Bourges.

### II - 3 COMMUNES LES PLUS SOLLICITEES



## ***ATTRIBUTION DE LOGEMENTS***

### III ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2023

#### III - 1 LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023

963 baux ont été signés en 2023 ainsi que 41 baux atypiques.

#### NOMBRE D'ATTRIBUTIONS AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | ENTRANTS | LOGEMENTS |          | TOTAL |
|-----------------|----------|-----------|----------|-------|
|                 |          | EN QPV    | HORS QPV |       |
| AGENCE NORD     | 207      | 196       | 11       | 207   |
| AGENCE SUD      | 207      | 86        | 121      | 207   |
| AGENCE CENTRE   | 217      | 0         | 217      | 217   |
| AGENCE VIERZON  | 168      | 43        | 125      | 168   |
| AGENCE ST AMAND | 164      | 19        | 145      | 164   |
| TOTAL           | 963      | 344       | 619      | 963   |

#### III - 2 REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV

#### REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | LOGEMENTS |          | TOTAL |
|-----------------|-----------|----------|-------|
|                 | EN QPV    | HORS QPV |       |
| AGENCE NORD     | 196       | 11       | 207   |
| AGENCE SUD      | 86        | 121      | 207   |
| AGENCE CENTRE   | 0         | 217      | 217   |
| AGENCE VIERZON  | 43        | 125      | 168   |
| AGENCE ST AMAND | 19        | 145      | 164   |
| TOTAL           | 344       | 619      | 963   |

#### REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | ENTRANTS | LOGEMENTS |          |
|-----------------|----------|-----------|----------|
|                 |          | EN QPV    | HORS QPV |
| AGENCE NORD     | 21,47%   | 94,69%    | 5,31%    |
| AGENCE SUD      | 21,47%   | 41,55%    | 58,45%   |
| AGENCE CENTRE   | 22,53%   | 0%        | 35%      |
| AGENCE VIERZON  | 17,43%   | 25,60%    | 74,40%   |
| AGENCE ST AMAND | 17,01%   | 11,59%    | 87,35%   |
|                 |          | 35,72%    | 64,28%   |

Nous constatons que les attributions de logements, réalisées en Quartier prioritaire de Ville (QPV), sont en augmentation soit + 3.52 % par rapport à 2022.

### III - 3 LA COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

#### COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | PERSONNES<br>ISOLEES | FAMILLES MONOPARENTALES |           |           |               | COUPLES      |          |           |           |               |
|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------|-----------|---------------|--------------|----------|-----------|-----------|---------------|
|                 |                      | 1 ENFANT                | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS | SANS ENFANTS | 1 ENFANT | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS |
| AGENCE NORD     | 98                   | 23                      | 10        | 14        | 7             | 17           | 14       | 10        | 5         | 9             |
| AGENCE SUD      | 100                  | 39                      | 16        | 7         | 6             | 14           | 14       | 8         | 2         | 1             |
| AGENCE CENTRE   | 95                   | 22                      | 29        | 10        | 7             | 20           | 12       | 12        | 7         | 3             |
| AGENCE VIERZON  | 66                   | 26                      | 17        | 8         | 5             | 8            | 19       | 12        | 4         | 3             |
| AGENCE ST AMAND | 90                   | 21                      | 12        | 6         | 3             | 12           | 5        | 8         | 6         | 1             |
| TOTAL           | 449                  | 131                     | 84        | 45        | 28            | 71           | 64       | 50        | 24        | 17            |
| TOTAL           | 449                  | 288                     |           |           |               | 225          |          |           |           |               |
| TOTAL 1+2       |                      | 963                     |           |           |               |              |          |           |           |               |

#### COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | PERSONNES<br>ISOLEES | FAMILLES MONOPARENTALES |           |           |               | COUPLES      |          |           |           |               |
|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------|-----------|---------------|--------------|----------|-----------|-----------|---------------|
|                 |                      | 1 ENFANT                | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS | SANS ENFANTS | 1 ENFANT | 2 ENFANTS | 3 ENFANTS | > à 3 ENFANTS |
| AGENCE NORD     | 47,34%               | 11,11%                  | 4,83%     | 6,76%     | 3,38%         | 8,21%        | 6,76%    | 4,83%     | 2,42%     | 4,35%         |
| AGENCE SUD      | 48,31%               | 18,84%                  | 7,73%     | 3,38%     | 2,90%         | 6,76%        | 6,76%    | 3,86%     | 0,97%     | 0,48%         |
| AGENCE CENTRE   | 43,78%               | 10,14%                  | 13,36%    | 4,61%     | 3,21%         | 9,17%        | 5,50%    | 5,50%     | 3,21%     | 1,38%         |
| AGENCE VIERZON  | 39,29%               | 15,48%                  | 10,12%    | 4,76%     | 2,98%         | 4,76%        | 11,31%   | 7,14%     | 2,38%     | 1,79%         |
| AGENCE ST AMAND | 54,88%               | 12,80%                  | 7,32%     | 3,66%     | 1,83%         | 7,32%        | 3,73%    | 4,88%     | 3,66%     | 0,61%         |
|                 | 46,53%               | 13,60%                  | 8,72%     | 4,67%     | 2,91%         | 7,37%        | 6,65%    | 5,19%     | 2,49%     | 1,77%         |
|                 | 46,53%               | 29,91%                  |           |           |               | 23,47%       |          |           |           |               |

Près de la moitié des nouveaux entrants sont des personnes isolées. Cette tendance est en hausse soit + 4,06% par rapport à 2022. De même, plus d'un tiers des nouveaux locataires sont des familles monoparentales, majoritairement avec un ou deux enfants.

193 mutations internes ont été effectuées en 2023 .

### III - 4 L'AGE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

#### AGE DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | < 20 ans | 20 - 29 ans | 30-39 ans | 40-49 ans | 50-59 ans | 60-64 ans | 65 ans et + |
|-----------------|----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AGENCE NORD     | 9        | 54          | 49        | 33        | 23        | 12        | 27          |
| AGENCE SUD      | 3        | 50          | 64        | 39        | 26        | 12        | 13          |
| AGENCE CENTRE   | 9        | 60          | 55        | 30        | 29        | 13        | 21          |
| AGENCE VIERZON  | 2        | 35          | 58        | 29        | 27        | 7         | 10          |
| AGENCE ST AMAND | 0        | 42          | 34        | 27        | 24        | 12        | 25          |
| TOTAL           | 23       | 241         | 260       | 158       | 129       | 56        | 96          |

## AGE DES LOCATAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | < 20 ans | 20 - 29 ans | 30-39 ans | 40-49 ans | 50-59 ans | 60-64 ans | 65 ans et + |
|-----------------|----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AGENCE NORD     | 4,35%    | 26,09%      | 23,67%    | 15,94%    | 11,11%    | 5,80%     | 13,04%      |
| AGENCE SUD      | 1,45%    | 24,15%      | 30,92%    | 18,84%    | 12,56%    | 5,80%     | 6,28%       |
| AGENCE CENTRE   | 4,15%    | 27,65%      | 25,35%    | 13,82%    | 13,36%    | 5,99%     | 9,68%       |
| AGENCE VIERZON  | 1,19%    | 20,83%      | 34,52%    | 17,26%    | 16,07%    | 4,17%     | 5,95%       |
| AGENCE ST AMAND | 0,00%    | 25,61%      | 20,73%    | 16,46%    | 14,63%    | 7,32%     | 15,24%      |
| TOTAL           | 2,39%    | 25,03%      | 27,00%    | 16,41%    | 13,40%    | 5,82%     | 9,97%       |

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (52,07%). On note également que 15,77% des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

### III - 5 PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2023

#### PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | < à 60 % du plafond | 60 à 100 % du plafond | > 100 % du plafond | NC |
|-----------------|---------------------|-----------------------|--------------------|----|
| AGENCE NORD     | 177                 | 20                    | 2                  | 8  |
| AGENCE SUD      | 158                 | 41                    | 7                  | 1  |
| AGENCE CENTRE   | 169                 | 43                    | 4                  | 1  |
| AGENCE VIERZON  | 143                 | 23                    | 1                  | 1  |
| AGENCE ST AMAND | 121                 | 42                    | 1                  | 0  |
| TOTAL           | 768                 | 169                   | 15                 | 11 |

La part de NC peut s'expliquer par la reprise de programmes externes (ex : CDC) ou par l'attribution à des étrangers sans déclaration de ressource préalable.

#### PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | < à 60 % du plafond | 60 à 100 % du plafond | > 100 % du plafond | NC    |
|-----------------|---------------------|-----------------------|--------------------|-------|
| AGENCE NORD     | 85,51%              | 9,66%                 | 0,97%              | 3,86% |
| AGENCE SUD      | 76,33%              | 19,81%                | 3,38%              | 0,48% |
| AGENCE CENTRE   | 77,88%              | 19,82%                | 1,84%              | 0,46% |
| AGENCE VIERZON  | 85,12%              | 13,69%                | 0,60%              | 0,60% |
| AGENCE ST AMAND | 73,78%              | 25,61%                | 0,61%              | 0,00% |
| TOTAL           | 79,75%              | 17,55%                | 1,56%              | 1,14% |

Nous constatons que plus des trois quarts des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (PLAI).

***DEPARTS***

#### IV LES DEPARTS

175

##### IV- 1 ANRU et AEROPORT

Dans le cadre de l'ANRU, Val de Berry a financé 17 déménagements en 2023 sur les secteurs Bourges Gibjoncs -Chancellerie et 81 sur le quartier de l'Aéroport.

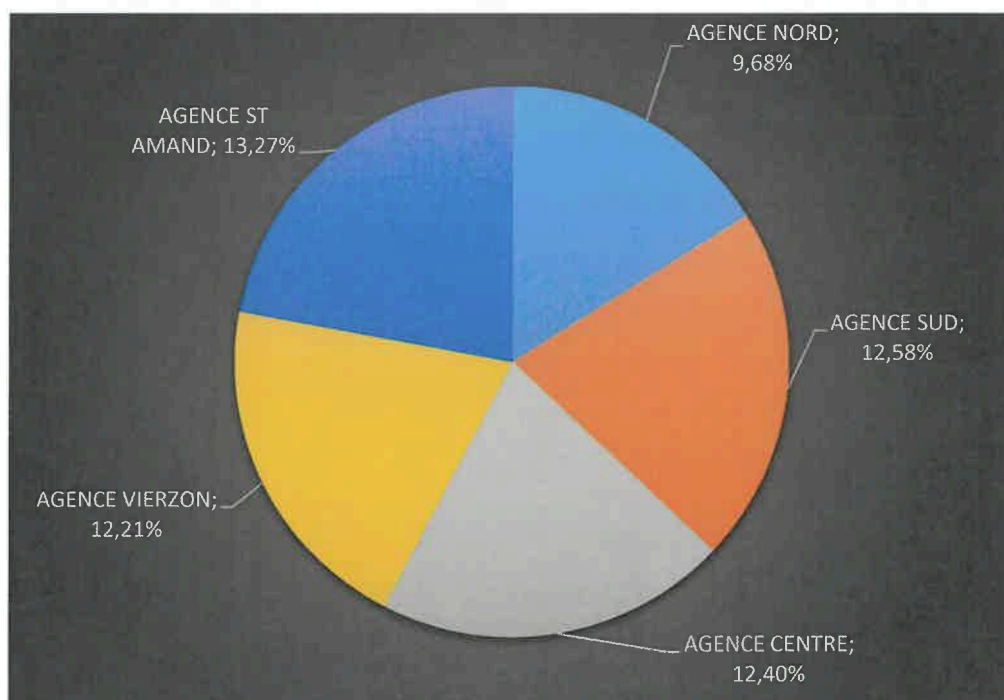
##### IV - 2 LES DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2023

###### NOMBRE DE DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2023

|                    | SORTANTS<br>2023 | LOGEMENTS<br>GERES | %      |
|--------------------|------------------|--------------------|--------|
| AGENCE NORD        | 223              | 2 222              | 10,04% |
| AGENCE SUD         | 266              | 1 880              | 14,15% |
| AGENCE CENTRE      | 258              | 2 088              | 12,36% |
| AGENCE<br>VIERZON  | 155              | 1 581              | 9,80%  |
| AGENCE ST<br>AMAND | 164              | 1 236              | 13,27% |
| TOTAL              | 1 066            | 9 007              | 11,84% |

###### TAUX DE ROTATION AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | SORTANTS | ENTRANTS | LOGEMENTS | taux de rotation |
|-----------------|----------|----------|-----------|------------------|
| AGENCE NORD     | 223      | 207      | 2 222     | 9,68%            |
| AGENCE SUD      | 266      | 207      | 1 880     | 12,58%           |
| AGENCE CENTRE   | 258      | 218      | 2 088     | 12,40%           |
| AGENCE VIERZON  | 155      | 168      | 1 581     | 12,21%           |
| AGENCE ST AMAND | 164      | 164      | 1 236     | 13,27%           |
| TOTAL           | 1 066    | 964      | 9 007     | 11,27%           |

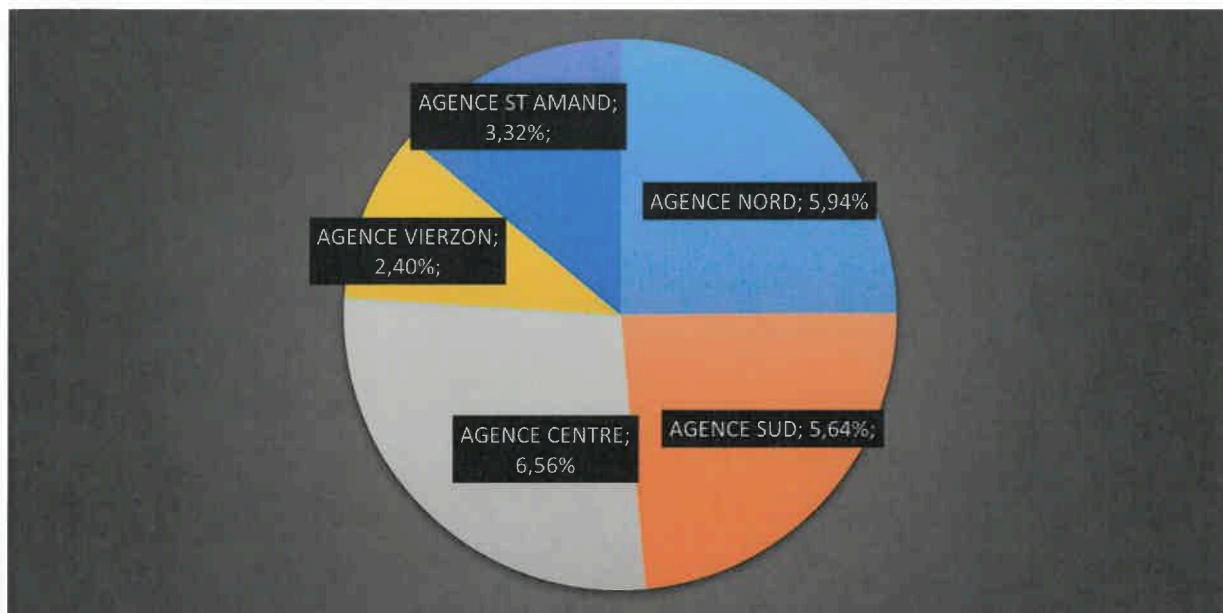


***VACANCE COMMERCIALE***

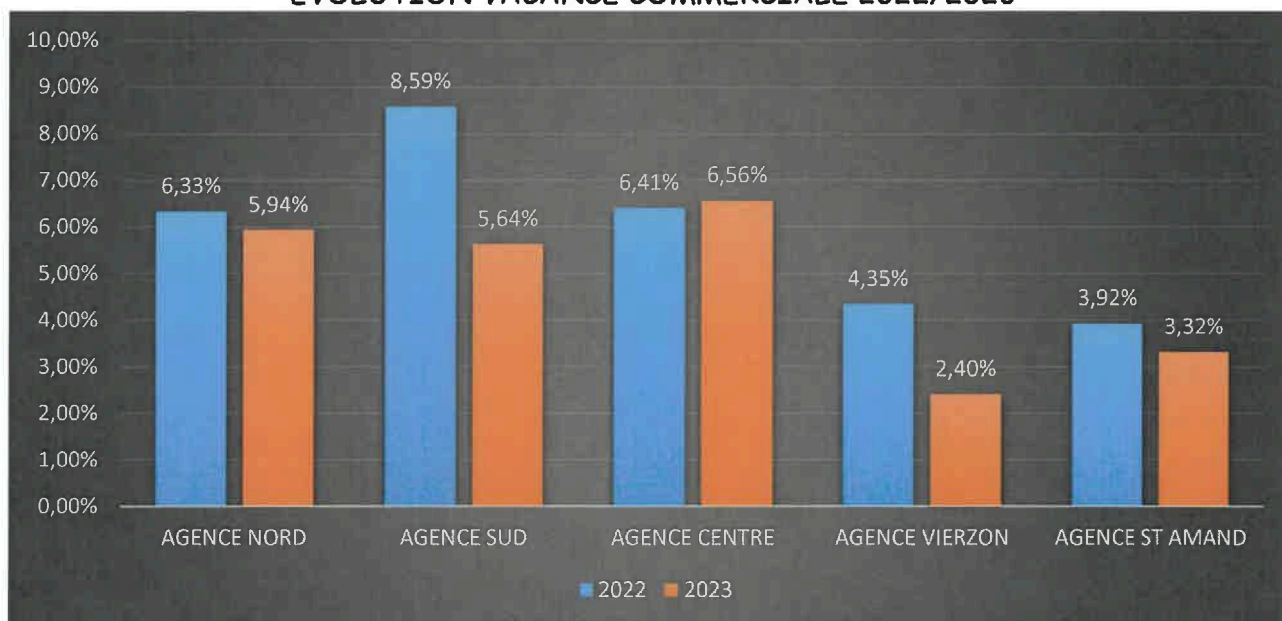
## V - LA VACANCE COMMERCIALE

### VACANCE COMMERCIALE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | VACANCE COMMERCIALE | LGTS GERES | TAUX  |
|-----------------|---------------------|------------|-------|
| AGENCE NORD     | 132                 | 2 222      | 5,94% |
| AGENCE SUD      | 106                 | 1 880      | 5,64% |
| AGENCE CENTRE   | 137                 | 2 088      | 6,56% |
| AGENCE VIERZON  | 38                  | 1 581      | 2,40% |
| AGENCE ST AMAND | 41                  | 1 236      | 3,32% |
| TOTAL           | 454                 | 9 007      | 5,04% |



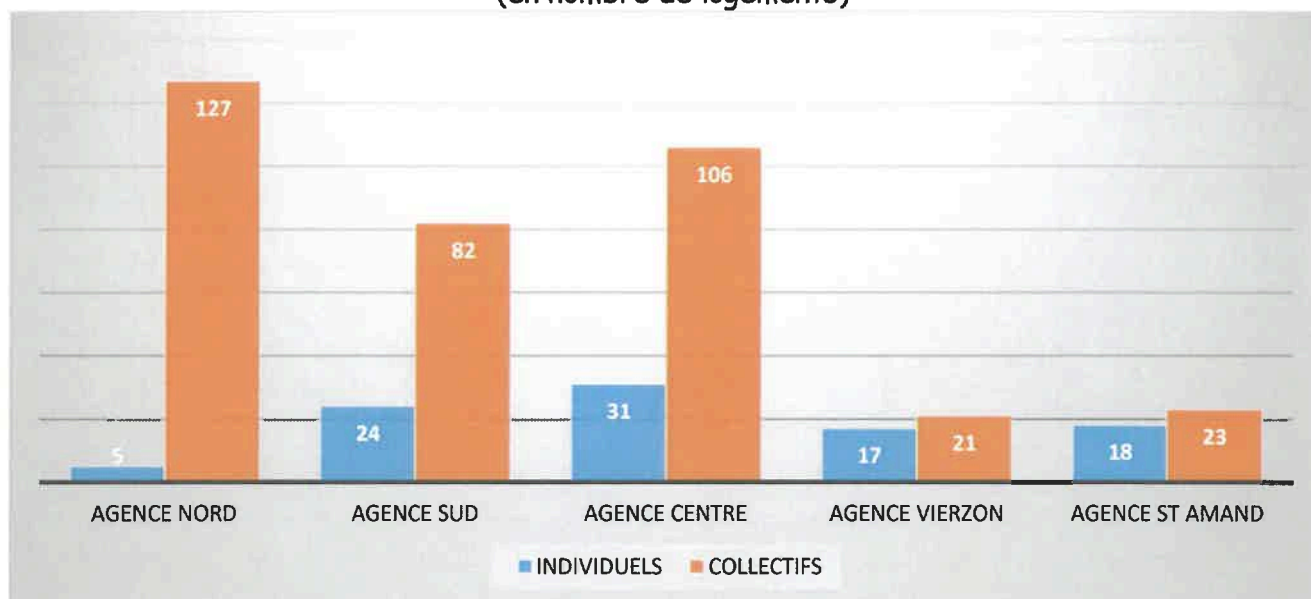
### EVOLUTION VACANCE COMMERCIALE 2022/2023



**V - 1 VACANCE COMMERCIALE PAR NATURE DE LOGEMENT AU 31 DECEMBRE 2023**

|                 | LOGEMENTS   |            | TOTAL |
|-----------------|-------------|------------|-------|
|                 | INDIVIDUELS | COLLECTIFS |       |
| AGENCE NORD     | 5           | 127        | 132   |
| AGENCE SUD      | 24          | 82         | 106   |
| AGENCE CENTRE   | 31          | 106        | 137   |
| AGENCE VIERZON  | 17          | 21         | 38    |
| AGENCE ST AMAND | 18          | 23         | 41    |
| TOTAL           | 95          | 359        | 454   |

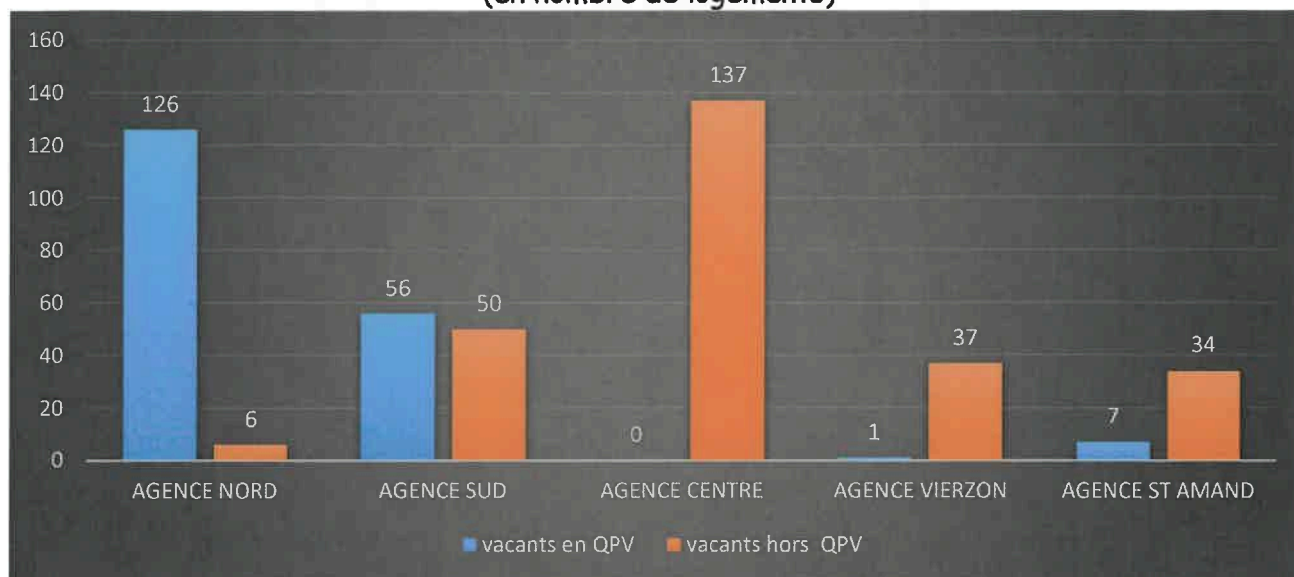
**VACANCE COMMERCIALE PAR NATURE DE LOGEMENT AU 31 DECEMBRE 2023  
(en nombre de logements)**



**V - 2 LA VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2023**

|                 | LOGEMENTS      |                  | TOTAL |
|-----------------|----------------|------------------|-------|
|                 | vacants en QPV | vacants hors QPV |       |
| AGENCE NORD     | 126            | 6                | 132   |
| AGENCE SUD      | 56             | 50               | 106   |
| AGENCE CENTRE   | 0              | 137              | 137   |
| AGENCE VIERZON  | 1              | 37               | 38    |
| AGENCE ST AMAND | 7              | 34               | 41    |
| TOTAL           | 190            | 264              | 454   |

### VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2023 (en nombre de logements)



### V-3 LA VACANCE COMMERCIALE PAR TYPOLOGIE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | TYPOLOGIES |    |     |     |         | TOTAL |
|-----------------|------------|----|-----|-----|---------|-------|
|                 | T1         | T2 | T3  | T4  | T5 et + |       |
| AGENCE NORD     | 3          | 17 | 70  | 38  | 4       | 132   |
| AGENCE SUD      | 1          | 12 | 58  | 32  | 3       | 106   |
| AGENCE CENTRE   | 9          | 20 | 39  | 52  | 17      | 137   |
| AGENCE VIERZON  | 3          | 8  | 12  | 15  | 0       | 38    |
| AGENCE ST AMAND | 6          | 4  | 16  | 13  | 2       | 41    |
| TOTAL           | 22         | 61 | 195 | 150 | 26      | 454   |

### V-4 DUREE DE LA VACANCE COMMERCIALE EN NOMBRE DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | VACANTS - 3 MOIS | VACANTS + 3 MOIS | TOTAL |
|-----------------|------------------|------------------|-------|
| AGENCE NORD     | 56               | 76               | 132   |
| AGENCE SUD      | 37               | 69               | 106   |
| AGENCE CENTRE   | 42               | 95               | 137   |
| AGENCE VIERZON  | 26               | 12               | 38    |
| AGENCE ST AMAND | 14               | 27               | 41    |
| TOTAL           | 175              | 279              | 454   |

***RECLAMATIONS***

## VI LES RECLAMATIONS

10 758 réclamations ont été reçues à VAL DE BERRY en 2023, soit une augmentation de +38.33% par rapport à l'année 2022 au cours de laquelle 7777 avaient été réceptionnées.

### ETAT DES RECLAMATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | Réclamations en cours de traitement | Réclamations traitées | Total        |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|
| AGENCE CENTRE   | 82                                  | 1713                  | 1795         |
| AGENCE NORD     | 37                                  | 3946                  | 3983         |
| AGENCE SUD      | 95                                  | 2470                  | 2565         |
| AGENCE ST AMAND | 92                                  | 831                   | 923          |
| AGENCE VIERZON  | 68                                  | 1424                  | 1492         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>374</b>                          | <b>10384</b>          | <b>10758</b> |

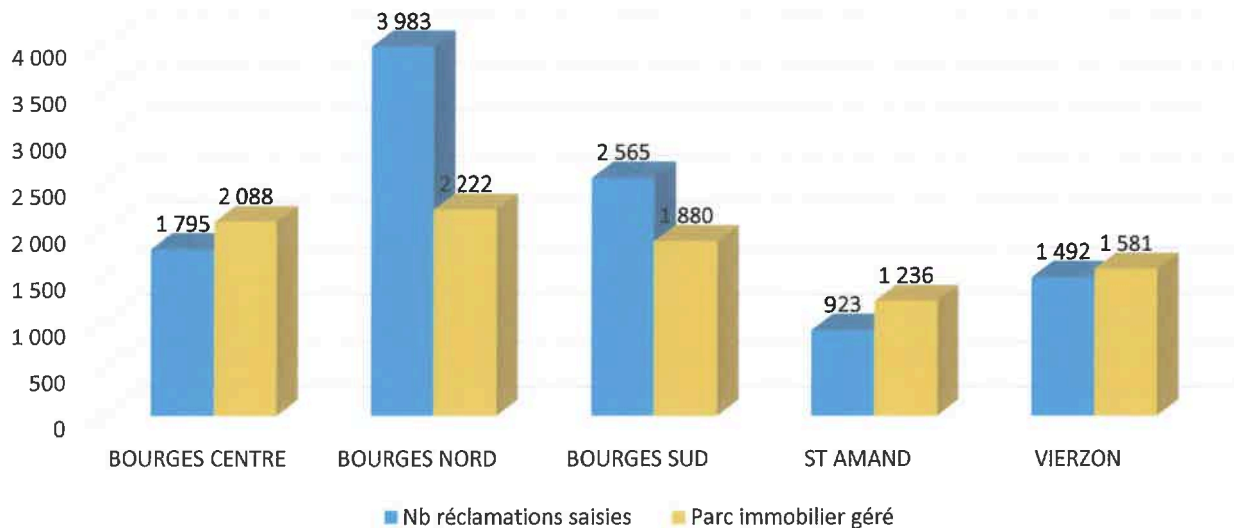
A noter que les états des réclamations évoluent au fil du temps, les chiffres varient donc en fonction de la date d'extraction des données.

### VI- 1 LES RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE

#### RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE AU 31 DECEMBRE 2023

|                 | Nb réclamations saisies | Parc immobilier géré | Ratio Nbre réclamations / logements gérés |
|-----------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| AGENCE CENTRE   | 1 795                   | 2 088                | 0,9                                       |
| AGENCE NORD     | 3 983                   | 2 222                | 1,8                                       |
| AGENCE SUD      | 2 565                   | 1 880                | 1,4                                       |
| AGENCE ST AMAND | 923                     | 1 236                | 0,7                                       |
| AGENCE VIERZON  | 1 492                   | 1 581                | 0,9                                       |
| <b>TOTAL</b>    | <b>10 758</b>           | <b>9 007</b>         | <b>1,2</b>                                |

## Réclamations par zone géographique d'origine

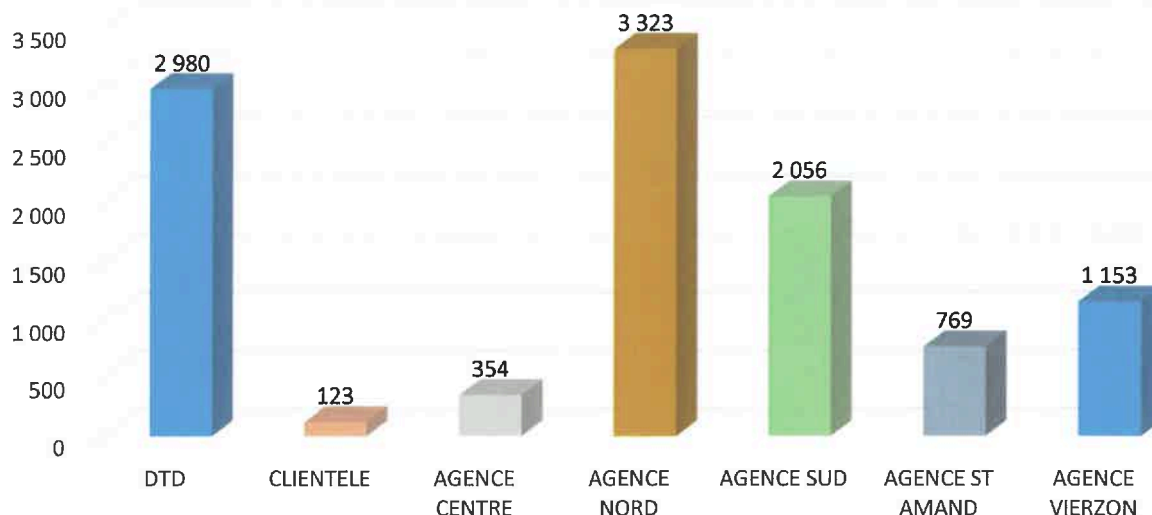


## VI- 2 LES RECLAMATIONS SAISIES AU 31 DECEMBRE 2023

### SERVICES AYANT SAISI LA RECLAMATION (guichet enregistreur)

|                 | Nb réclamations saisies |
|-----------------|-------------------------|
| DTD             | 2 980                   |
| CLIENTELE       | 123                     |
| AGENCE CENTRE   | 354                     |
| AGENCE NORD     | 3 323                   |
| AGENCE SUD      | 2 056                   |
| AGENCE ST AMAND | 769                     |
| AGENCE VIERZON  | 1 153                   |
| TOTAL           | 10758                   |

183  
Réclamations saisies par services

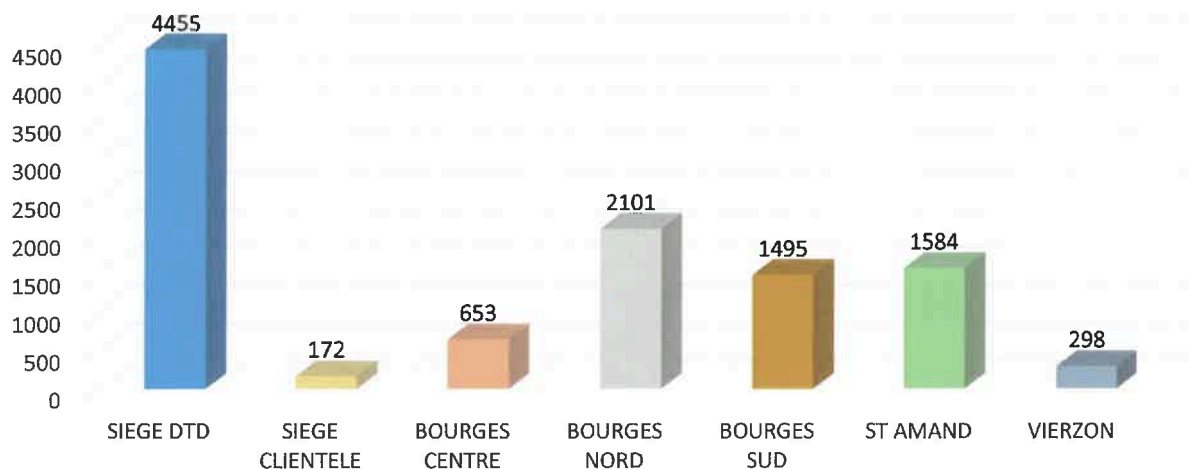


VI- 3 LES SERVICES DESTINATAIRES DES RECLAMATIONS SAISIES

SERVICES AYANT EN CHARGE DE TRAITER LA RECLAMATION DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31  
DECEMBRE 2023

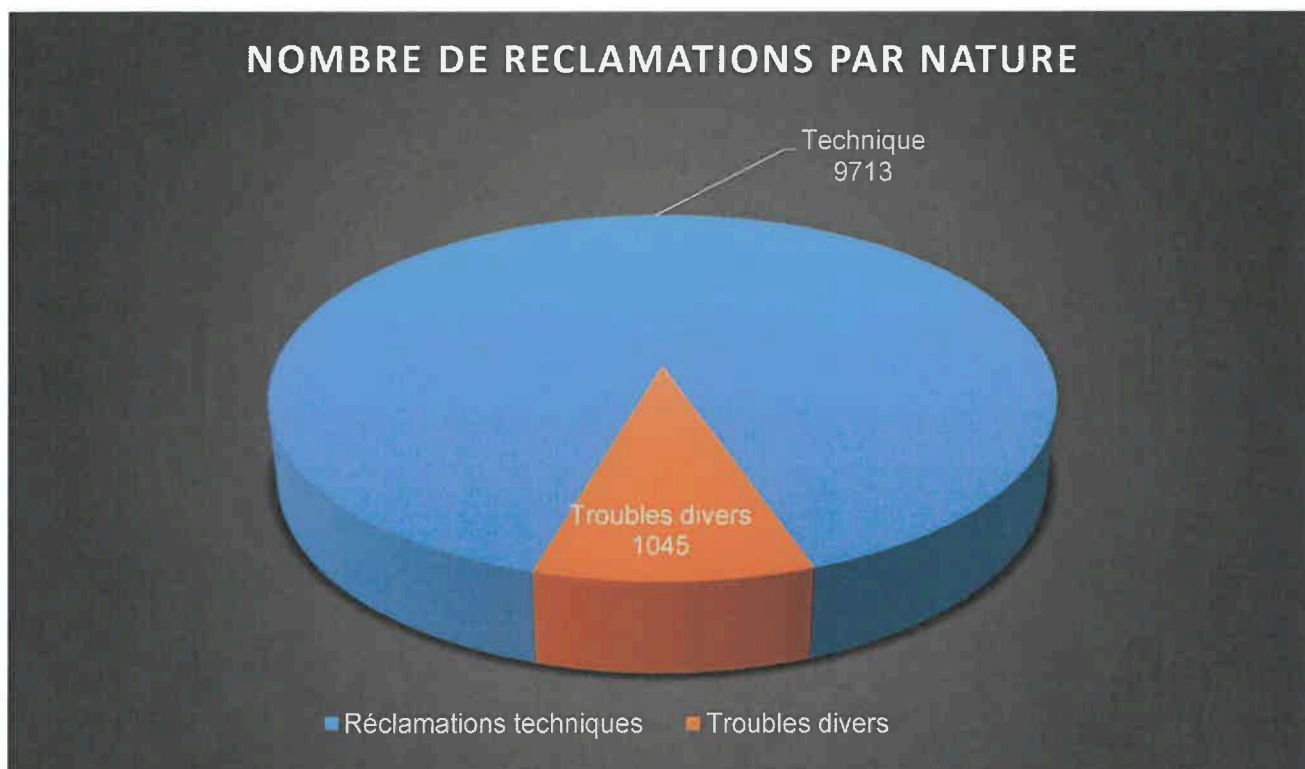
|                    | Nb réclamations à<br>traiter |
|--------------------|------------------------------|
| SIEGE DTD          | 4455                         |
| SIEGE<br>CLIENTELE | 172                          |
| AGENCE CENTRE      | 653                          |
| AGENCE NORD        | 2101                         |
| AGENCE SUD         | 1495                         |
| AGENCE ST<br>AMAND | 1584                         |
| AGENCE<br>VIERZON  | 298                          |
| TOTAL              | 10758                        |

184  
RECLAMATIONS A TRAITER PAR SERVICES



VI- 4 LE NOMBRE DE RECLAMATIONS PAR NATURE AU 31 DECEMBRE 2023

|                         | Nb de réclamations |
|-------------------------|--------------------|
| Réclamations techniques | 9713               |
| Troubles divers         | 1045               |
| <b>TOTAL</b>            | <b>10758</b>       |



## ***PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES***

## VII - LES PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES

Val de Berry entretient des partenariats avec plusieurs collectivités, à travers des dispositifs comme le Contrat de Ville, mais également avec de nombreuses associations œuvrant sur l'ensemble des territoires du département.

Ces partenariats permettent la mise en œuvre d'actions de médiation, d'animation et d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers et font l'objet

Cet engagement de Val de Berry, témoigne de notre volonté et de notre implication en faveur du « mieux vivre ensemble » sur l'ensemble des territoires où nous sommes présents.

Pour l'année 2023, Val de Berry a ainsi signé des conventions de partenariat avec les collectivités et acteurs de territoires suivants :

- C'est Possible Autrement (Bourges)
- TIVOLI INITIATIVE (Bourges)
- BOURGES AGGLO SERVICES (Bourges)
- APLEAT ACEP (Bourges)
- ACCRO VAL - MUSIQUE O VAL (Bourges)
  
- FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS (St Amand)
- THEATRE DE LA CARROSSERIE MESNIER ( St Amand)
- LE LOCCAL a contribué à l'installation de composteurs à St Amand
- ATELIER VAL D'AUBOIS ( St Amand)
- GEM GALAXY, a installé du mobilier urbain dans le quartier des Buissonnet, à St Amand.
  
- Ville de Bourges
- Ville de Vierzon



L'engagement financier pour Val de Berry, se monte ainsi pour l'année 2023, à 35.000€ pour la partie « Contrat de Ville » et « Postes Adulte Relais » contractualisée avec les collectivités et les associations. Val de Berry s'est aussi engagé à hauteur de 6 000€ auprès de ses divers partenaires pour soutenir l'organisation de manifestations et actions d'animation dans les quartiers.



ST AMAND - Graf rue Sarrault



ST AMAND - Boite à livres - quartier les Buissonnets

***ACTUALITE DE L'ANNEE 2023***

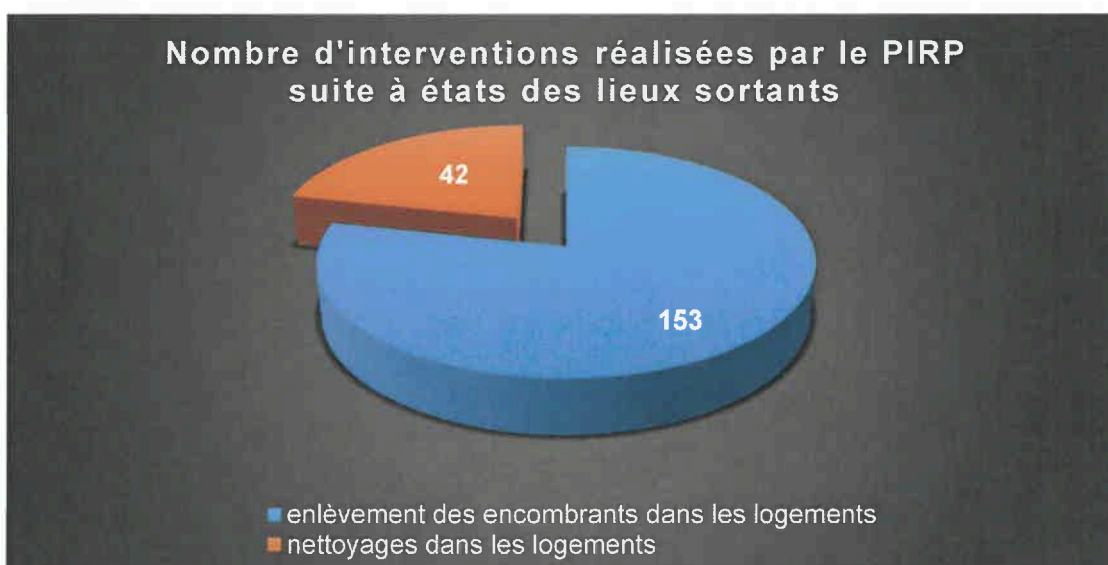
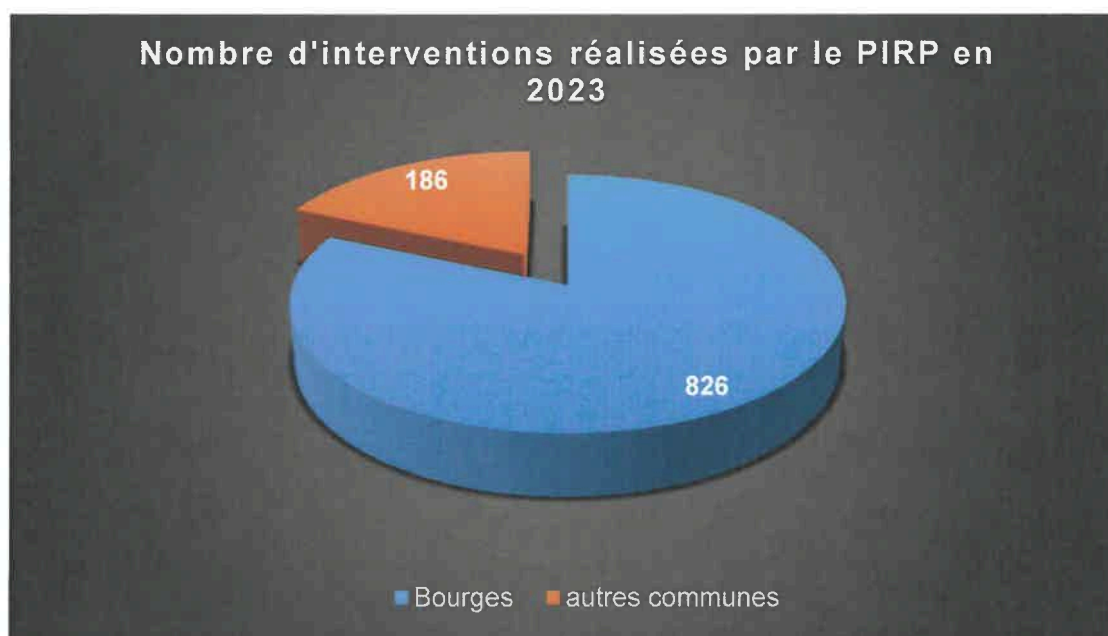
## VIII - L'ACTUALITE DE L'ANNEE 2023 POUR LA DIRECTION COMMERCIALE ET PROXIMITE

### - Pôle d'Intervention Rapide Propreté (PIRP)

Ce pôle a été créé en 2022 et est basé dans les locaux de l'agence nord. Il répond au besoin de pouvoir intervenir rapidement, en tous lieux, pour traiter des situations de propreté dégradées, tant en parties communes que privatives.

Cette équipe composée de 3 collaborateurs, sous la Direction d'une responsable, intervient sur tout le parc de de Val de Berry, sur demande.

En 2023, 1012 interventions ont été réalisées par le PIRP sur le parc de Val de Berry, que ce soit pour du nettoyage de logements ou de parties communes, d'enlèvements de tags et de détritrus, mais également pour du picking aux abords de nos bâtiments.



Ce sont 195 interventions, réparties sur tout le parc de Val de Berry, qui ont été effectuées par le PIRP après états des lieux sortants. Il s'agit le plus souvent de procéder à du nettoyage et d'enlever les encombrants restés dans le logement.

22 tonnes de déchets ont été déposés en déchetterie pour un coût de 5 400e .

Le PIRP a procédé à 772 interventions pour l'enlèvement des encombrants et autres déchets déposés aux pieds des Points d'Apports Volontaires, ce qui a représenté une dépense conséquente pour Val de Berry en 2023 soit 71 240 euros (pour la partie enlevée par le PIRP).

## ***PERSPECTIVES 2024***

## IX - LES PERSPECTIVES 2024



L'année 2023 a été consacrée à l'élaboration par des groupes de travail dédiés, des 5 projets « métier » menés dans le cadre de Cap Proximité.

Pour rappel, les thèmes travaillés sont :

- La commercialisation,
- L'entrée dans les lieux,
- Le traitement des réclamations,
- Le traitement des troubles,
- La propreté et la qualité de vie résidentielle.

Le travail mené a permis d'aboutir à l'élaboration de 5 projets, qui ont été présentés et validés par le Comité de Direction de Val de Berry.

L'année 2024 sera consacrée au déploiement et à la mise en œuvre opérationnelle de ces 5 chantiers auprès des équipes de l'office.

L'année 2023 a également été consacrée au paramétrage et au déploiement d'une application mobile destinée aux équipes de proximité, et leur permettant de réaliser sur site, des contrôles dématérialisés du patrimoine de Val de Berry.



Cette application, appelée « Collecte » est opérationnelle depuis fin 2023 pour tous les gardiens de Val de Berry et son déploiement et son utilisation est entamée dès le début de l'année 2024.

Cette évolution permet de réaliser des visites de patrimoine de manière plus précise et professionnelle, avec la réalisation de constats et de photos, et permet également une transmission instantanée des situations et problèmes constatés, auprès de l'ensemble des équipes concernées au sein de l'office.

Le déploiement de cette application se poursuivra en 2024, et permettra de perfectionner nos échanges internes d'informations dans plusieurs domaines, comme la gestion des sinistres, ou encore la réalisation des visites d'installation auprès des nouveaux locataires.