



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30**

### Points 14 à 18

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 5 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

|                     |                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emmanuel RIOTTE     | Président – 3 <sup>ème</sup> Vice-Président du Conseil Départemental<br>Maire de St Amand-Montrond   |
| Bernadette GOIN     | Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo<br>Maire de Berry-Bouy                             |
| Philippe CHARRETTE  | Membre – 5 <sup>ème</sup> Vice-Président du Conseil Départemental<br>Conseiller Municipal du Subdray |
| Franck MICHOUX      | Membre – Conseiller Départemental<br>Adjoint au Maire de Vierzon 1                                   |
| Thierry CHATELIN    | Membre – Personnalité qualifiée                                                                      |
| Laure GUILMET       | Membre – Personnalité qualifiée                                                                      |
| Nathalie LEMARCHAND | Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)                                                      |
| Dominique DHENNE    | Membre – Représentant Action Logement                                                                |
| Daniel DERET        | Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire                                                    |
| Charles COLLIN      | Membre - Président CAF du Cher<br>Secrétaire de Séance                                               |
| Claude HENRY        | Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)                                                  |
| Guy GONZALES        | Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)                                                  |
| Denise DURANTON     | Membre – Représentant des locataires (CNL)                                                           |
| Annie VERHOEVEN     | Membre – Représentant des locataires (CLCV)                                                          |

#### **ETAIENT EXCUSES :**

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Clarisse DULUC      | Membre – Conseillère Départementale<br>Maire d'Orval                    |
| Fabrice CHOLLET     | Membre – Conseiller Départemental<br>Maire de St Martin d'Auxigny       |
| Christine CHEZE-DHO | Membre – Adjointe au Maire de Bourges<br>Conseillère Communautaire      |
| Annette BUREAU      | Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère<br>Pouvoir à Daniel DERET |
| Auguste DORLEANS    | Membre – Représentant Tivoli Initiatives<br>Pouvoir à Daniel DERET      |

Nicolas LEPAIN  
Nicole MASSICOT

Ghislaine DROUET  
Daniel ROBIN

Béatrice DAMADE

Hugo LEFELLE

Rachid BOUADMA

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher  
Membre – Présidente de l'UDAF  
Pouvoir à Emmanuel RIOTTE  
Membre – Représentant des locataires (CLCV)  
Membre – Secrétaire National de la Fédération  
Départementale du Secours Populaire Français  
Pouvoir à Charles COLLIN  
Membre – 6<sup>ème</sup> Vice-Présidente du Conseil Départemental  
Maire de Quantilly  
Pouvoir à Philippe CHARRETTE  
Membre – Adjoint au Maire de Bourges  
Pouvoir à Franck MICHOUX  
Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher  
Pouvoir à Thierry CHATELIN

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

Michaël DURAND                      DDT du Cher  
Frédéric DECOIN                    Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de  
Berry

**PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :**

|                   |                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| Benoît LEMAIGRE   | Directeur Général                                             |
| Jean-Luc PINSON   | Directeur Général Adjoint – Directeur Financier               |
| Stéphanie JOUVE   | Directrice du Développement Humain et Marketing RH            |
| Emilie LARAINÉ    | Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique |
| Nathalie CLOUET   | Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses           |
| Olivier SCHUBNEL  | Directeur Technique et Développement                          |
| Michaël PHILIBERT | Directeur Commercial et de la Proximité                       |
| Nadège BEDU       | Assistante du Directeur Général                               |

.....  
La séance est levée à 12 H.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

=====

*Au début de ce point, Rachid BOUADMA est obligé de s'absenter et donne pouvoir à Thierry CHATELIN.*

### XIV - REGLES DE GESTION DES ADMISSIONS EN NON-VALEUR

Dans le cadre de l'analyse du stock des créances des locataires partis, il apparaît qu'un grand nombre de créances concernent des dettes anciennes pour des locataires partis depuis plusieurs années, notamment 240 dossiers concernent des locataires partis depuis plus de 5 ans.

Pour certains, les recherches et poursuites engagées demeurent infructueuses. Ces créances sont susceptibles d'être admises en non-valeur.

D'autres font l'objet d'une procédure de recouvrement judiciaire active ou d'un plan d'apurement amiable interne.

En application des recommandations et préconisations de l'ANCOLS, et afin de permettre aux gestionnaires de disposer de règles de gestion et de consignes de traitement efficaces, un projet concernant les règles de gestion des admissions en non-valeur a été rédigé.

Je vous soumetts, pour approbation, les règles de gestion des admissions en non-valeur proposées ci-après.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 21**  
**POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

### DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve les règles de gestion des admissions en non-valeur proposées.

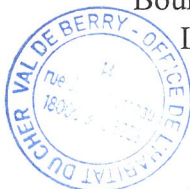
.....

Le Secrétaire de séance,  
Charles COLLIN

Le Président,  
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme  
Bourges, le 5 décembre 2025

Le Directeur Général,  
Benoît LEMAIGRE



A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Benoît Lemaigre, the Director General.

# Admission en non-valeur des créances des locataires partis

Direction des Politiques Sociales et Contentieuses - Pôle Contentieux Recouvrement

## 1. Champ d'application

Cette procédure s'applique aux créances (loyers impayés, charges, indemnités de réparations locatives, etc.) des locataires ayant quitté leur logement et dont la dette est considérée comme irrécouvrable.

---

## 2. Critères d'éligibilité

### a. Ancienneté de la dette

- **Délai minimal : 4 ans** à dater du décompte définitif sauf cas particuliers (énoncés en paragraphe d.)

### b. Justification :

Toute tentative de recouvrement doit avoir été infructueuse : obtention d'un certificat d'irrécouvrabilité, attestation d'absence d'actif.

### c. Seuil de non-poursuite et segmentation

- **Petits reliquats :** Les créances inférieures à **100 €** font l'objet d'une proposition en admission en non-valeur systématique à la suite d'une mise en demeure demeurée infructueuse.
- Les créances comprises entre **100 €** et **500 €** font l'objet d'actions en recouvrement amiable uniquement (interne et/ou externalisé). Aucun frais lié à un recouvrement forcé (judiciaire) n'est engagé.
- Les créances supérieures à **500 €** font l'objet d'actions en recouvrement amiable (interne et/ou externalisé) et/ou judiciaire.

### d. Cas particuliers :

- **Décès du locataire :** Admission en non-valeur proposée pour clôture pour insuffisance d'actif. Justificatif délivré par les Domaines ou le Notaire.
- **Débiteur parti non localisé :** Justifié par des relances envoyées à la dernière adresse connue ou certificat d'irrécouvrabilité délivré par le commissaire de justice.
- **Débiteur parti à l'étranger :** Justifié par des relances envoyées à la dernière adresse connue ou certificat d'irrécouvrabilité délivré par le commissaire de justice.

### 3. Étapes de la procédure

#### a. Identification et vérification de la créance

- Vérification de la composition (loyer, charges, indemnités de réparations locatives, frais d'actes et de poursuites), de la validité de la créance et des justificatifs.

#### b. Tentatives de recouvrement

- Phase amiable réalisée en interne, limitée à 3 mois (ne peut excéder ce délai si actions infructueuses) après établissement du décompte définitif. A l'analyse du profil, il peut être décidé de ne pas réaliser de phase amiable interne et d'externaliser directement.
- A défaut de solution de régularisation lors de la phase amiable interne, une externalisation est réalisée auprès du prestataire retenu dans le cadre d'un marché public. En fonction du profil : recouvrement amiable puis, si nécessaire, judiciaire ou recouvrement judiciaire directement.

#### c. Complétude du fichier des propositions d'admissions en non-valeur

Les pièces justificatives selon leur ancienneté et leur nature sont conservées dans les dossiers des débiteurs ou dans la GED de l'ERP.

#### d. Décision d'admission en non-valeur

- Délibération du conseil d'administration

#### e. Comptabilisation et archivage

- Ecriture comptable
- Archivage du dossier pendant **10 ans** conformément aux dispositions du plan d'archivage et en conformité avec les dispositions du Règlement Général de la Protection des Données.

---

### 4. Rôles et responsabilités

- **Pôle Contentieux Recouvrement** : Suivi des impayés, relances, actions en recouvrement, suivi externalisation, constitution des dossiers, écriture comptable et archivage.
- **Conseil d'administration** : Délibération sur toute présentation d'admission en non-valeur.