



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 6 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly - Visio
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Daniel DERET
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Charles COLLIN

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
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Héloïse CHARLOT	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 25.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

=====

XVI - COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS BILAN 2024

L'attribution aux demandeurs des logements de Val de Berry, est réalisée selon les conditions réglementaires par une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dont les membres sont désignés par le Conseil d'Administration. Cette commission se réunit chaque mercredi et procède à l'examen des dossiers de candidature à un logement social.

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre connaissance du bilan d'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pour l'année 2024.

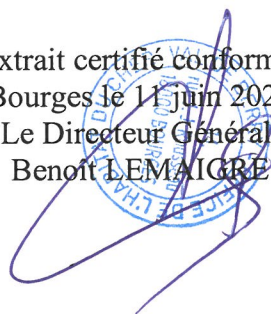
DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte du bilan d'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pour l'année 2024.

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

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 11 juin 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





1- LES CALEOL EN 2024

Nombre de CALEOL et de dossiers

	Physique	Dématérialisé	Total
Nombre de CALs	49	0	49
Nombre de logements	1173	0	1173
Nombre de dossiers	2260	0	2260

Décisions de la CALEOL

Attributions par rang

Rang	Cal Physique	Cal Dématérialisée	Total	%
1	1173	0	1173	52.13%
2	574	0	574	25.51%
3	396	0	396	17.6%
4	89	0	89	3.96%
5	16	0	16	0.71%
6	2	0	2	0.09%
Sans rang	0	0	0	0%
TOTAL	2250	0	2250	100%

Attributions sous conditions suspensives

Rang	Cal Physique	Cal Dématérialisée	Total	%
1	1	0	1	100%
Sans rang	0	0	0	0%
TOTAL	1	0	1	100%

Décisions de non-attribution

Motif non-attribution	Cal Physique	Cal Dématérialisée	Total	%
Attribué par un autre organisme	8	0	8	88.89%
Demande incomplète	1	0	1	11.11%
TOTAL	9	0	9	100%

Bilan des décisions de la CALEOL

Propositions, acceptations, refus et non-réponses

	Cal Physique	Cal Dématérialisée	Total
Nombre de propositions	1387	0	1387
Nombre d'acceptation	998	0	998
Nombre de baux signés	947	0	947
Nombre de refus	384	0	384
Nombre sans réponse	5	0	5

Motif refus	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
Absence d'ascenseur	4	0	4	1.05%
Acceptation candidat rang précédent	0	0	0	0%
Annulation congé locataire	6	0	6	1.58%
Attribution autre logement (même bailleur)	11	0	11	2.89%
Attribution externe	39	0	39	10.26%
Condition d'étage	28	0	28	7.37%
Conditions suspensives non levées	0	0	0	0%
Configuration du logement	65	0	65	17.11%
Coût du logement	27	0	27	7.11%
Demande de report	6	0	6	1.58%
Etat du logement	8	0	8	2.11%
Evolution de la demande	21	0	21	5.53%
Modification des souhaits	30	0	30	7.89%
Non motivé	25	0	25	6.58%
Non réponse	43	0	43	11.32%
Préavis du logement actuel	1	0	1	0.26%
Refus du quartier	51	0	51	13.42%
Refus suite proposition multiple	12	0	12	3.16%
Situation du logement dans l'immeuble	3	0	3	0.79%
TOTAL	380	0	380	100%

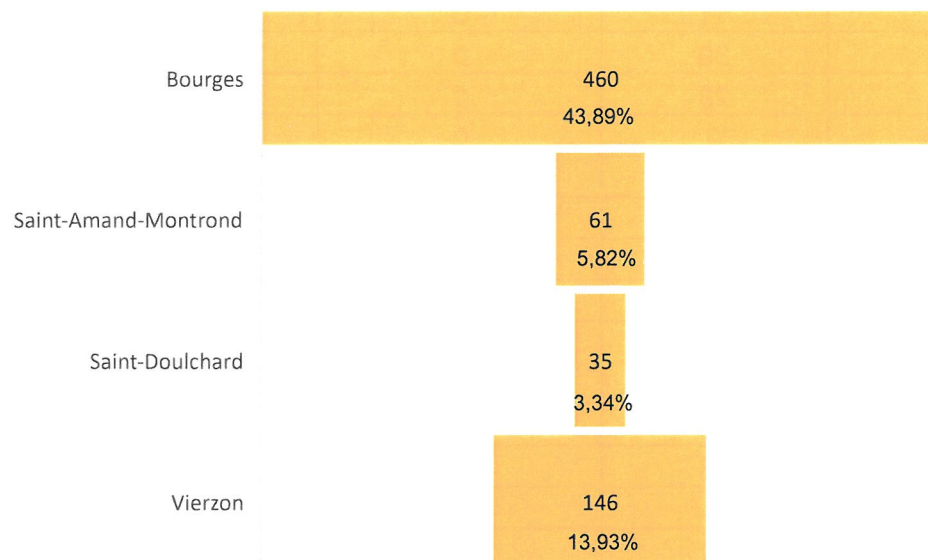
Demandes DALO

Numéro national	Acceptation	Refus	Bail signé	Perte DALO	Déjà logé
018092206485218B01		X			
018042306794718B01	X		14/03/2024		
018092206489918B01	X		21/05/2024		
18102307123010400	X		26/09/2024		
018122307257018B01	X		07/05/2024		
018012507849718B01	X		10/04/2024		
18032306766110400	X		19/07/2024		
18072206425910400	X		06/06/2024		
0181023071430GDPUB				X	
18102307136310400					X
18 012 306 655 410 400	X		17/07/2024		
0180223067263GDPUB				X	
018022407327418B01	X		11/09/2024		
18032407351010400	X		27/11/2024		
018102206526918B01	X		14/08/2025		
018042105745918B01	X		11/02/2025		
0180124072691GDPUB	X		23/12/2024		
18092307133310400	X		20/02/2025		
TOTAL	14	1	14	2	1

II - LES DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2024

En 2024, 1 048 demandes de logements ont été saisies sur le SNE par Val de Berry.
87 demandeurs n'ont pas souhaité renouveler leur demande ou l'ont abandonnée.
Plus de la moitié des candidats demandent à habiter sur l'agglomération de Bourges.

Les 4 communes les plus demandées en 2024



III – BAUX SIGNES EN 2024

1012 baux ont été signés en 2024, soit une augmentation de + 5.09 % par rapport à l'année précédente.

	ENTRANTS	LOGEMENTS		
		EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	262	248	14	262
AGENCE SUD	187	64	123	187
AGENCE CENTRE	252	0	252	252
AGENCE VIERZON	147	31	116	147
AGENCE ST AMAND	164	16	148	164
TOTAL	1012	359	653	1012

REPARTITION EN QPV et HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2024

	LOGEMENTS		
	EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	248	14	262
AGENCE SUD	64	123	187
AGENCE CENTRE	1	251	252
AGENCE VIERZON	31	116	147
AGENCE ST AMAND	16	148	164
TOTAL	360	652	1012

	ENTRANTS	LOGEMENTS	
		EN QPV	HORS QPV
AGENCE NORD	25,89%	94,66%	5,34%
AGENCE SUD	18,48%	34,22%	65,78%
AGENCE CENTRE	24,90%	0,00%	100,00%
AGENCE VIERZON	14,53%	21,09%	78,91%
AGENCE ST AMAND	16,21%	9,76%	90,24%
		35,47%	64,53%

Nous constatons que le volume de baux signés, en Quartier Politique de la Ville (QPV), est stable par rapport à 2024.

COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES EN 2024

	PERSONNES 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	116	48	17	17	11	11	18	11	6	7
AGENCE SUD	103	26	25	10	2	1	5	8	5	2
AGENCE CENTRE	118	35	30	12	6	23	8	10	4	6
AGENCE VIERZON	52	32	15	6	5	12	7	8	4	6
AGENCE ST AMAND	88	18	18	7	3	17	8	2	2	1
TOTAL	477	159	105	52	27	64	46	39	21	22
TOTAL	477	343				192				
TOTAL 1+2		1012								

	PERSONNES 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	44,27%	18,32%	6,49%	6,49%	4,20%	4,20%	6,87%	4,20%	2,29%	2,67%
AGENCE SUD	55,08%	13,90%	12,08%	4,83%	0,97%	0,48%	2,42%	3,86%	2,42%	0,97%
AGENCE CENTRE	46,83%	13,89%	11,90%	4,76%	2,75%	10,55%	3,67%	4,59%	1,83%	2,76%
AGENCE VIERZON	35,37%	21,77%	10,20%	4,08%	3,40%	8,16%	4,76%	5,44%	2,72%	4,08%
AGENCE ST AMAND	53,66%	10,98%	10,98%	4,27%	1,83%	10,37%	5,97%	1,22%	1,22%	0,61%
	47,13%	15,71%	10,38%	5,14%	2,67%	6,32%	4,55%	3,85%	2,08%	2,17%
	47,13%	33,89%				18,97%				

Près de la moitié des nouveaux entrants sont des personnes isolées. Les familles monoparentales, majoritairement avec un ou deux enfants, sont en nette hausse, + 3.98 %, par rapport à 2023.

129 mutations internes ont été effectuées en 2024, dont 59 relogements (Aéroport, Barbès, les Verdins et NPNRU).

AGE DES NOUVEAUX LOCATAIRES EN 2024

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	12	81	63	44	35	9	18
AGENCE SUD	2	50	46	28	26	6	29
AGENCE CENTRE	8	59	58	55	28	13	31
AGENCE VIERZON	2	39	47	23	17	7	12
AGENCE ST AMAND	3	31	35	25	27	14	29
TOTAL	27	260	249	175	133	49	119

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	4,58%	30,92%	24,05%	16,79%	13,36%	3,44%	6,87%
AGENCE SUD	1,07%	26,74%	24,60%	14,97%	13,90%	3,21%	15,51%
AGENCE CENTRE	3,17%	23,41%	23,02%	21,83%	11,11%	5,16%	12,30%
AGENCE VIERZON	1,37%	26,71%	32,19%	15,75%	11,64%	4,79%	8,22%
AGENCE ST AMAND	1,83%	18,90%	21,34%	15,24%	16,46%	8,54%	17,68%
TOTAL	2,67%	25,69%	24,60%	17,29%	13,14%	4,84%	11,76%

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (50,30 %). On remarque que 16,60% des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

PLAFOND DE RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES EN 2024

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	225	27	7	3
AGENCE SUD	143	33	10	1
AGENCE CENTRE	201	40	10	1
AGENCE VIERZON	122	21	2	2
AGENCE ST AMAND	119	39	5	1
TOTAL	810	160	34	8

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	85,88%	10,31%	2,67%	1,15%
AGENCE SUD	76,47%	17,65%	5,35%	0,53%
AGENCE CENTRE	79,76%	15,87%	3,97%	0,40%
AGENCE VIERZON	82,99%	14,29%	1,36%	1,36%
AGENCE ST AMAND	72,56%	23,78%	3,05%	0,61%
TOTAL	80,04%	15,81%	3,36%	0,79%

Nous constatons que 8 nouveaux locataires sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (PLAI).