



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Décembre 2024 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le vendredi 6 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 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly (visio)
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français (visio)
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	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 :

Clarisse DULUC

Membre – Conseillère Départementale - Maire d’Orval
Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Fabrice CHOLLET

Membre – Conseiller Départemental
Maire de St Martin d’Auxigny

Jean-Luc BRAHITI

Membre – Conseiller Départemental

Hugo LEFELLE

Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND

Chef du Service Habitat - 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 des Finances

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

Nadège BEDU

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 45

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 6 Décembre 2024 à 9 H 30

=====

XV - COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS BILAN 2023

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 2023.

DELIBERATION

Les Membres du Conseil d'Administration prennent acte de ce bilan d'activité de la CALEOL pour l'année 2023.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





CALEOL

RAPPORT D'ACTIVITE

2023

LES CALEOL EN 2023

**Nombre de CALEOL et
de dossiers**

	Physique	Dématérialisée	Total
Nombre de CALEOL	48	0	48
Nombre de logements	1175	0	1175
Nombre de dossiers	2019	0	2019

Décisions CALEOL

Attributions

**Nombre d'attributions par
rang**

Rang	Nombre d'attributions	Total	%
1	1178	1178	58.4%
2	488	488	24.19%
3	252	252	12.49%
4	81	81	4.02%
5	18	18	0.89%
Sans rang	0	0	0%
TOTAL	2017	2017	

Attributions sous conditions suspensives

**Nombre d'attributions sous conditions suspensives par
rang**

Rang	Nombre d'attributions	Total	%
1	1	1	50%
2	1	1	50%
Sans rang	0	0	0%
TOTAL	2	2	

Nombre de propositions, acceptations, refus et sans réponses

	Total
Nombre de propositions	1370
Nombre d'acceptation	900
Nombre de bail signé	494
Nombre de refus	441
Nombre sans réponse	29
* Cette statistique est basée sur la date de la CALEOL et non la date d'envoi de la proposition	

Nombre de refus par motif

Motif refus	Total	%
Absence d'ascenseur	7	1.61%
Annulation congé locataire	1	0.23%
Attribution autre logement (même bailleur)	9	2.06%
Attribution externe	28	6.42%
Condition d'étage	24	5.5%
Conditions suspensives non levées	0	0%
Configuration du logement	84	19.27%
Coût du logement	18	4.13%
Demande de report	13	2.98%
Etat du logement	14	3.21%
Evolution de la demande	24	5.5%
Modification des souhaits	36	8.26%
Non motivé	22	5.05%
Non réponse	49	11.24%
Préavis du logement actuel	1	0.23%
Refus du quartier	76	17.43%
Refus suite proposition multiple	20	4.59%
Situation du logement dans l'immeuble	10	2.29%
TOTAL	436	

Nombres de demandes DALO, ayant eu une proposition, une acceptation de proposition et une signature de bail

Numero national	Proposition	Acceptation	Bail signé
0181121060545GDPUB	08-03-2023	X	X
018122106084618B01	25-05-2023	X	X
018112106110910495	19-04-2023	X	X
018122106090310495	02-08-2023	REFUS	
01805220629221B01	24-05-2023	X	X
018032105676518B01	31-05-2023	X	X
018112106048210495	09-11-2023	X	X
018122005552910495	24-01-2024	REFUS	
018062306901318B01	10-04-2024	REFUS	
018032206207210495	04-01-2024	REFUS	
018032306801110495	24-01-2024	REFUS	
018062306943310495	09-11-2023	X	X
018052206341510495	09-11-2023	X	X
018032105650910495	30-11-2023	X	X
0181120054916GDPUB	23-11-2023	REFUS	
018062306905518B01	04-01-2024	X	X
018112206611918B01	20-12-2023	X	X
TOTAL	17	11	11

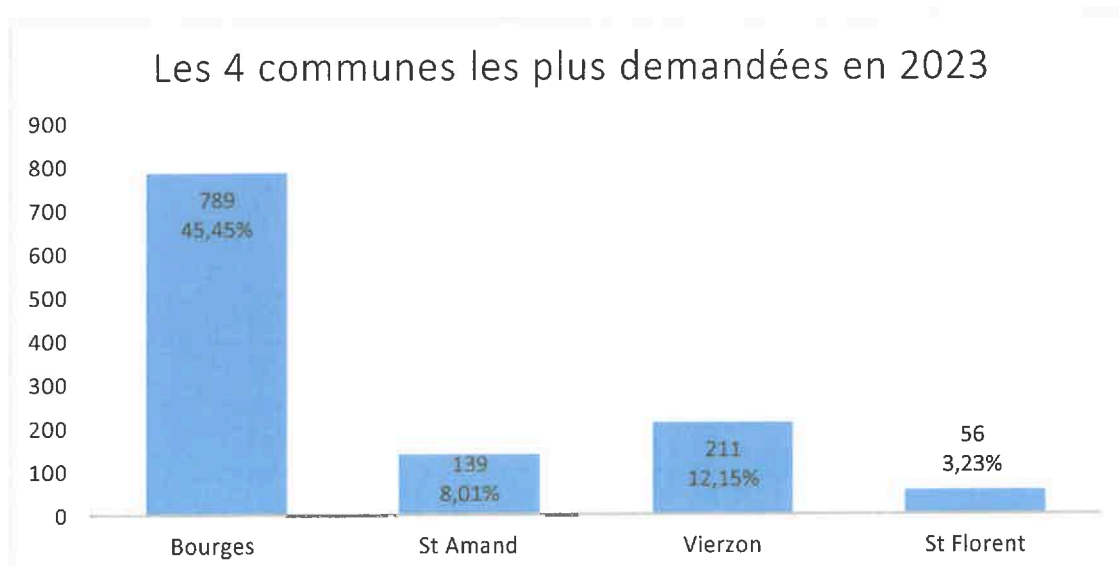
II - LES DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2023

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

LES 4 COMMUNES LES PLUS SOLLICITEES



III- ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2023

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

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS AU 31 DECEMBRE 2023

	ENTRANTS	LOGEMENTS		
		EN QPV	HORS QPV	TOTAL
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

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

	LOGEMENTS		
	EN QPV	HORS QPV	TOTAL
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.

LA COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2023

	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	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				226				
TOTAL 1+2		963								

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

	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	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%
	46,63%	13,60%	8,72%	4,67%	2,91%	7,37%	6,65%	5,19%	2,49%	1,77%
	46,63%	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.

IV – 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.

V – 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 POURCENTAGEAU 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).