



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
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 Secrétaire de Séance
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher
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
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Membre – Conseillère Départementale - Maire d’Orval
Pouvoir à Béatrice DAMADE

Jean-Luc BRAHITI

Membre – Conseiller Départemental

François DESCHAMPS

Membre – Président de l’Entraide Berruyère
Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Hugo LEFELLE

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

Auguste DORLEANS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Pouvoir à Thierry CHATELIN

Daniel DERET

Membre – Président de l’URHAJ Centre Val de Loire
Pouvoir à Daniel ROBIN

Claude HENRY

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Pouvoir Guy GONZALES

Nicolas LEPAIN

Membre – Représentant l’UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND

Représentant la Direction Départementale
des Territoires 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 de la Clientèle

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Nadège BEDU

Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 45.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

XXVI – QUESTIONS DIVERSES

RAPPORT DU PRESIDENT DE LA CALEOL SUR L'ACTIVITE 2022

Vous trouverez annexé à ce point le rapport d'activité de l'année 2022 de la CALEOL que je vous demande d'approuver.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve le rapport de la CALEOL sur l'activité 2022 présenté par son Président.

.....
La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





CALEOL

RAPPORT D'ACTIVITE

2022

LES CALLEOLS EN 2022

Nombres de CALs et de dossiers

	Physique	Dématérialisé	Total
Nombre de CALs	50	0	50
Nombre de logements	1271	0	1271
Nombre de dossiers	1998	0	1998

Décisions CALs : Attributions

Rang	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
1	1274	0	1274	63.99%
2	461	0	461	23.15%
3	203	0	203	10.2%
4	42	0	42	2.11%
5	9	0	9	0.45%
6	2	0	2	0.1%
Sans rang	0	0	0	0%
TOTAL	1991	0	1991	

Attributions sous condition suspensives

Rang	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
1	1	0	1	33.33%
2	2	0	2	66.67%
Sans rang	0	0	0	0%
TOTAL	3	0	3	

Non attributions

Motif non attribution	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
Capacités financières en inadéquation avec le logement examiné	1	0	1	25%
Dépassement du plafond de ressources	1	0	1	25%
En attente mise en place plan d'apurement respecté	1	0	1	25%
Logement non adapté à la situation	1	0	1	25%
TOTAL	4	0	4	

Nombre de proposition, acceptations, refus et sans réponses

	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total
Nombre de propositions	1444	0	1444
Nombre d'acceptation	966	0	966
Nombre de bail signé	68	0	68
Nombre de refus	476	0	476
Nombre sans réponse	2	0	2

Nombre de refus par motif

Motif refus	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
Absence d'ascenseur	3	0	3	0.65%
Acceptation candidat rang précédent	2	0	2	0.43%
Annulation congé locataire	5	0	5	1.08%
Attribution autre logement (même bailleur)	7	0	7	1.52%
Attribution externe	32	0	32	6.93%
Condition d'étage	17	0	17	3.68%
Conditions suspensives non levées	0	0	0	0%
Configuration du logement	68	0	68	14.72%
Coût du logement	17	0	17	3.68%
Demande de report	4	0	4	0.87%
Etat du logement	14	0	14	3.03%
Evolution de la demande	10	0	10	2.16%
Modification des souhaits	26	0	26	5.63%
Non motivé	80	0	80	17.32%
Non réponse	57	0	57	12.34%
Préavis du logement actuel	2	0	2	0.43%
Refus du quartier	89	0	89	19.26%
Refus suite proposition multiple	23	0	23	4.98%
Situation du logement dans l'immeuble	6	0	6	1.3%
TOTAL	462	0	462	

Nombres de demandes DALO, avec leur logement actuel, ayant eu une proposition, une acceptation de proposition et une signature de bail

Numero national	Type logement actuel	Proposition	Acceptation	Bail signé
018031904760110495	Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	03-03-2022	22-03-2022	X
018032105650910495	Locataire d'un logement social (Hlm)	05-05-2022	X	X
0181120054916GDPUB	Chez vos parents ou chez vos enfants	28-07-2022	X	X
0181120054916GDPUB	Chez vos parents ou chez vos enfants	29-07-2022	X	X
0181120054916GDPUB	Chez vos parents ou chez vos enfants	17-11-2022	X	X
TOTAL		5	1	0

II LES DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2022

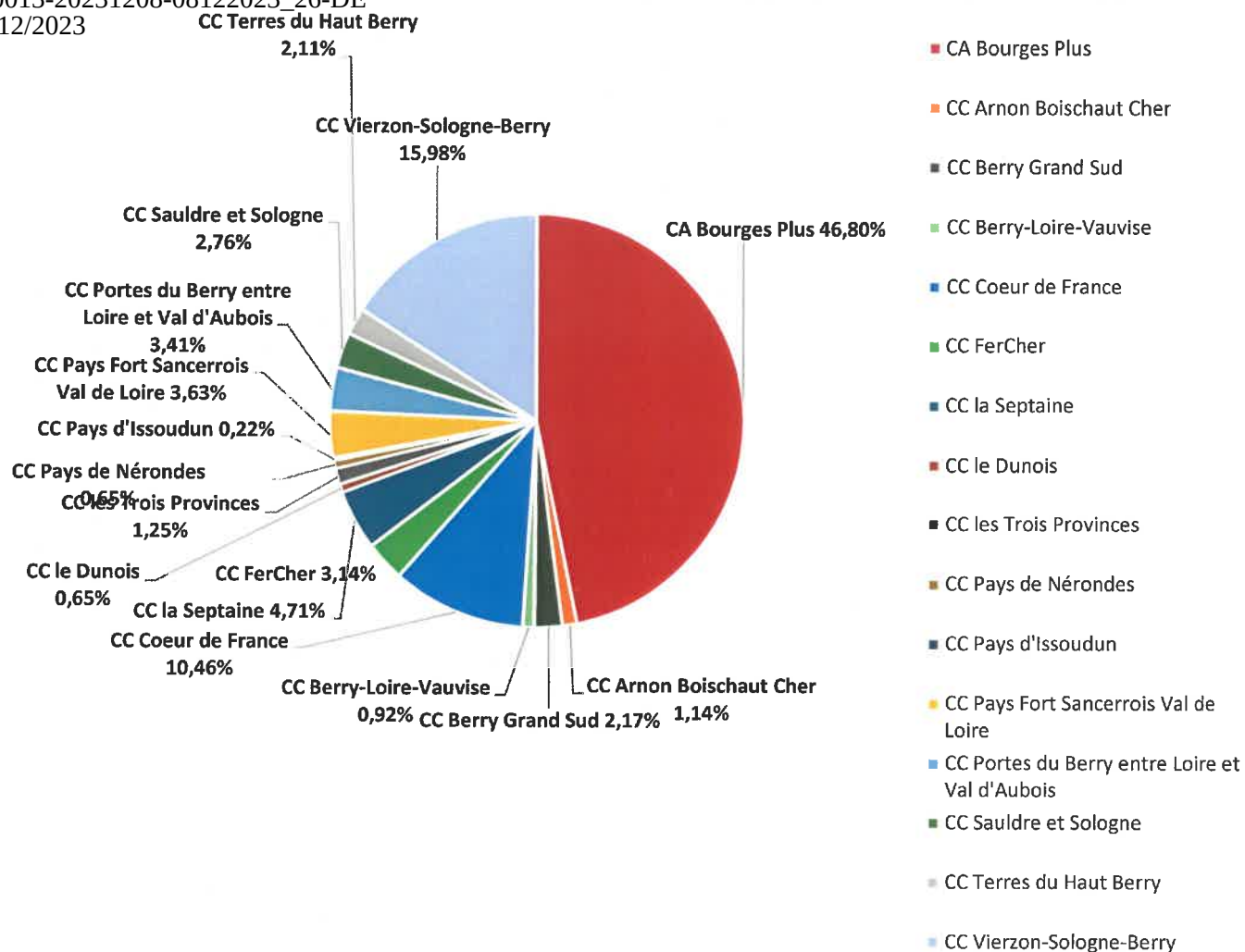
En 2022, 1 845 demandes de logements ont été saisies sur le SNE, dont 503 demandeurs se sont vus attribuer un logement.

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 – 1 EPCI LES PLUS SOLLICITES

EPCI demandé	%
CA Bourges Plus	46,80%
CC Arnon Boischaut Cher	1,14%
CC Berry Grand Sud	2,17%
CC Berry-Loire-Vauvise	0,92%
CC Coeur de France	10,46%
CC FerCher	3,14%
CC la Septaine	4,71%
CC le Dunois	0,65%
CC les Trois Provinces	1,25%
CC Pays de Nérondes	0,65%
CC Pays d'Issoudun	0,22%
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	3,63%
CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	3,41%
CC Sauldre et Sologne	2,76%
CC Terres du Haut Berry	2,11%
CC Vierzon-Sologne-Berry	15,98%
Total général	100,00%



III ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2022

III - 1 LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

Au cours de l'année 2022, 1023 baux ont été signés soit une augmentation de 1,34 % par rapport à 2021.

797 ménages se voyant attribuer un logement perçoivent l'APL.

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS AU 31 DECEMBRE 2022

	ENTRANTS	LOGEMENTS		
		EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	202	187	15	202
AGENCE SUD	181	58	123	181
AGENCE CENTRE	297	0	297	297
AGENCE VIERZON	181	63	118	181
AGENCE ST AMAND	162	21	141	162
TOTAL	1023	329	694	1023

III - 2 REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV

REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2022

	LOGEMENTS		
	EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	187	15	202
AGENCE SUD	57	124	181
AGENCE CENTRE	0	297	297
AGENCE VIERZON	63	118	181
AGENCE ST AMAND	21	141	162
TOTAL	328	695	1023

REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	ENTRANTS	LOGEMENTS	
		EN QPV	HORS QPV
AGENCE NORD	19,75%	92,57%	7,43%
AGENCE SUD	17,69%	32,04%	67,96%
AGENCE CENTRE	29,03%	0%	100,00%
AGENCE VIERZON	17,69%	34,81%	65,19%
AGENCE ST AMAND	15,84%	12,96%	87,04%
		32,16%	67,84%

Nous constatons qu'une part importante des attributions de logement sont réalisées en Quartier prioritaire de Ville (QPV), soit près d'un tiers des attributions.

III - 3 LES CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

	CDD	CDI et agents publics	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	RETRAITES	AUTRES	NR	TOTAL
AGENCE NORD	4	10	6	1	5	24	152	202
AGENCE SUD	7	20	8	0	4	13	129	181
AGENCE CENTRE	10	13	10	0	19	17	228	297
AGENCE VIERZON	2	8	9	0	5	15	142	181
AGENCE ST AMAND	1	5	6	0	2	9	139	162
TOTAL	24	56	39	1	35	78	790	1 023

CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	CDD	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	RETRAITES	AUTRES	NR
AGENCE NORD	1,98%	4,95%	2,97%	0,50%	2,48%	11,88%	75,25%
AGENCE SUD	3,87%	11,05%	4,42%	0,00%	2,21%	7,18%	71,27%
AGENCE CENTRE	3,37%	4,38%	3,37%	0,00%	6,40%	5,72%	76,77%
AGENCE VIERZON	1,10%	4,42%	5,52%	0,00%	8,29%	8,29%	78,45%
AGENCE ST AMAND	0,62%	3,09%	3,70%	0,00%	1,23%	5,56%	85,80%
% nombre total	2,35%	5,47%	3,81%	0,10%	3,42%	7,62%	77,22%

Nous constatons que seulement 7,82% des nouveaux locataires déclarent exercer une activité professionnelle. Cette tendance est stable par rapport à l'année 2021.

III - 4 - COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2022

	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	83	29	13	11	9	17	14	18	6	2
AGENCE SUD	87	25	25	7	6	14	5	9	2	1
AGENCE CENTRE	109	40	32	24	8	26	26	18	8	6
AGENCE VIERZON	82	40	21	8	1	7	7	5	6	4
AGENCE ST AMAND	74	27	23	6	2	9	7	7	6	1
TOTAL	435	161	114	56	26	73	59	57	28	14
TOTAL	435	357				231				
TOTAL 1+2		1023								

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	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	41,09%	14,36%	6,44%	5,45%	4,46%	8,42%	6,93%	8,91%	2,97%	0,99%
AGENCE SUD	48,07%	13,81%	13,81%	3,87%	3,31%	7,73%	2,76%	4,97%	1,10%	0,55%
AGENCE CENTRE	36,70%	13,47%	10,77%	8,08%	2,69%	8,75%	8,75%	6,06%	2,69%	2,02%
AGENCE VIERZON	45,30%	22,10%	11,60%	4,42%	0,55%	3,87%	3,87%	2,76%	3,31%	2,21%
AGENCE ST AMAND	45,68%	16,67%	14,20%	3,70%	1,23%	5,56%	4,32%	4,32%	3,70%	0,62%
	42,52%	15,74%	11,14%	5,47%	2,54%	7,14%	5,77%	5,57%	2,74%	1,37%
	42,52%	34,90%				22,58%				

Près de la moitié des nouveaux entrants sont des personnes isolées. De même, plus d'un tiers des nouveaux locataires sont des familles monoparentales, majoritairement avec un ou deux enfants.

III - 5 ORIGINE DE NOUVEAUX LOCATAIRES

AGENCE NORD 28 mutations, 134 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE SUD 18 mutations, 111 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE CENTRE 45 mutations, 203 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE VIERZON 14 mutations, 130 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE ST AMAND 17 mutations, 138 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)

ORIGINE DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

	LOCATAIRES HLM					NC
	MUTATIONS	AUTRES BAILLEURS	PARC PRIVE (locataire ou sous locataire domaine privé)	HEBERGEMENTS (parents/amis/ structures hébergements)	AUTRES (lgt de fonction, proprio occupant, lgt provisoire, sous locataire, sans domicile, en foyer...)	
AGENCE NORD	28	32	21	60	21	40
AGENCE SUD	18	24	11	37	29	62
AGENCE CENTRE	45	43	50	63	47	49
AGENCE VIERZON	14	24	41	48	17	37
AGENCE ST AMAND	17	33	38	51	16	7
TOTAL	122	156	161	259	130	195
TOTAL	122	901				
TOTAL 1+2		1023				

ORIGINE DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	LOCATAIRES HLM		PARC PRIVE (locataire ou sous locataire domaine privé)	HEBERGEMENTS (parents/amis/ structures heb)	AUTRES (lgt de fonction, proprio occupant, lgt provisoire, sans domicile, en foyer...)	NC
	MUTATIONS	AUTRES BAILLEURS				
AGENCE NORD	13,86%	15,84%	10,40%	29,70%	10,40%	19,80%
AGENCE SUD	9,94%	13,26%	8,08%	20,44%	16,02%	34,25%
AGENCE CENTRE	15,15%	14,48%	16,84%	21,21%	15,82%	16,50%
AGENCE VIERZON	7,73%	13,26%	22,65%	26,52%	9,39%	20,44%
AGENCE ST AMAND	10,49%	20,37%	23,46%	31,48%	9,88%	4,32%
	11,93%	15,25%	15,74%	25,32%	12,71%	19,06%
	27,17%			53,76%		19,06%

Plus du quart des nouveaux locataires sont issus d'un organisme de logement social (Val de Berry ou autre). Cette tendance est en baisse par rapport à l'année 2021. De même, un quart des entrants sont issus de l'hébergement (structures ou amis/famille) et seulement 15,74% viennent du parc locatif privé.

III – 6 L'AGE DES NOUVEAUX ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

AGE DES ATTRIBUTAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2022

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	14	52	43	32	27	13	21
AGENCE SUD	6	56	49	31	12	11	16
AGENCE CENTRE	8	79	75	55	26	10	44
AGENCE VIERZON	0	54	44	30	16	14	23
AGENCE ST AMAND	6	49	39	27	21	6	14
TOTAL	34	290	250	175	102	54	118

AGE ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	6,93%	25,74%	21,29%	15,84%	13,37%	6,44%	10,40%
AGENCE SUD	3,31%	30,94%	27,07%	17,13%	6,63%	6,08%	8,84%
AGENCE CENTRE	2,69%	26,60%	25,25%	18,52%	8,75%	3,37%	14,81%
AGENCE VIERZON	0,00%	29,83%	24,31%	16,57%	8,84%	7,73%	12,71%
AGENCE ST AMAND	3,70%	30,25%	24,07%	16,67%	12,96%	3,70%	8,64%
TOTAL	3,32%	28,35%	24,44%	17,11%	9,97%	5,28%	11,53%

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (52.79%). On note également que 16,8% des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

III – 7 PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	161	20	5	16
AGENCE SUD	124	35	9	13
AGENCE CENTRE	216	57	11	13
AGENCE VIERZON	161	13	0	7
AGENCE ST AMAND	120	32	3	7
TOTAL	782	157	28	56

**PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE
AU 31 DECEMBRE 2022**

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	79,70%	9,90%	2,48%	7,92%
AGENCE SUD	68,51%	19,34%	4,97%	7,18%
AGENCE CENTRE	72,73%	19,19%	3,70%	4,38%
AGENCE VIERZON	88,95%	7,18%	0,00%	3,87%
AGENCE ST AMAND	74,07%	19,75%	1,85%	4,32%
TOTAL	76,44%	15,35%	2,74%	5,47%

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