



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 9 Juin 2023 à 9 H 30

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

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE

Catherine REBOTTARO

Clarisse DULUC

Christian GATTEFIN

Fabrice CHOLLET

François DESCHAMPS

Christine CHEZE-DHO

Annette BUREAU

Daniel DERET

Charles COLLIN

Auguste DORLEANS

Nathalie LEMARCHAND

Thierry CHATELIN

Annie MORDANT

Daniel ROBIN

Irène FELIX

Hugo LEFELLE

Nicole MASSICOT

Nicolas LEPAIN

Rachid BOUADMA

Denise DURANTON

Annie VERHOEVEN

Ghislaine DROUET

Claude HENRY

Guy GONZALES

Président – Conseiller Départemental

Maire de St Amand-Montrond

Membre – Conseillère Départementale

Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval

Membre – Conseiller Départemental

Membre – Conseiller Départemental

Maire de St Martin d'Auxigny

Membre – Président de l'Entraide Berruyère

Membre – Adjointe au Maire de Bourges

Conseillère Communautaire

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre – Président CAF du Cher

Secrétaire de Séance

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Représentant Action Logement

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Départementale du Secours Populaire Français

Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Membre – Présidente de l'UDAF

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN

Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –
Maire de Berry-Bouy

Franck MICHOUX

Pouvoir à Catherine REBOTTARO
Membre – Conseiller Départemental
Adjoint au Maire de Vierzon 1
Pouvoir à Daniel ROBIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND

Chef du Service Habitat à la Direction Départementale des
Territoires du Cher

Frédéric DECOIN
Berry

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de

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

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Nadège BEDU

Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 30.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 9 Juin 2023 à 9 H 30

=====

XVI – SUIVI DU PROTOCOLE CG2LS

Conformément aux termes du protocole de redressement signé avec la CG2LS dans le cadre de la fusion absorption de Bourges Habitat, un compte rendu de son exécution doit être transmis aux différents financeurs et au Préfet du département au plus tard le 1^{er} juillet de chaque année, après validation par le conseil d'Administration de Val de Berry.

Vous trouverez ci-après ce compte rendu.

Je vous remercie de bien vouloir valider ce suivi 2022.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 27
POUR : 27 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration valide le suivi 2022 du protocole CG2LS présenté.

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

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 13 juin 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



RAPPORT SUR L'EXECUTION DU PROTOCOLE
D'AIDE AU RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE

DE BOURGES HABITAT

PERIODE 2016-2025

2022 : SEPTIEME ANNEE

HISTORIQUE ET MODALITES DE SUIVI DE LA PROCEDURE CGLLS

Le présent rapport est établi conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (paragraphe 1.13) - « ENGAGEMENTS DE L'OPH BOURGES HABITAT » du Protocole signé le 15 décembre 2017, relatif au plan de redressement de BOURGES HABITAT, élaboré dans la perspective de la fusion absorption par l'OPH du Cher, devenue effective depuis le 1^{er} janvier 2018.

Il est précisé qu'à dater du rapport d'exécution de l'exercice 2018, et consécutivement à la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher, ce dernier se substituera à Bourges Habitat dans ses droits et obligations au regard du présent protocole. Aussi, l'OPH du Cher devient à dater du présent compte rendu l'entité de référence.

L'OPH du Cher s'engage à transmettre annuellement à la CGLLS, au représentant de l'Etat dans le département du Cher, au Président du Conseil Départemental du Cher, ainsi qu'au Maire de Bourges et au Président de Bourges Plus, un rapport validé par son Conseil d'Administration sur l'exécution du protocole. Ce rapport portera sur l'exécution du dernier exercice clos et devra être adressé aux diverses parties avant le 1^{er} juillet de l'année N+1, sur la période 2016-2025.

L'OPH du Cher s'engage parallèlement à fournir à la C.G.L.L.S. les pièces signées du Directeur Général attestant le versement par la commune de Bourges et la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus des aides tel que prévu dans les tableaux établis en annexe A3.

Dans le même temps, il conviendra que soit présenté un rendu d'exécution des actions inscrites dans la convention de réorganisation signée le 30 décembre 2016 entre la CGLLS d'une part, et l'OPH Bourges Habitat et l'OPH du Cher d'autre part.

En sa réunion du 19 novembre 2019, le comité des aides de la CGLLS a « acté le nouveau périmètre d'analyse des engagements de l'organisme issu de la fusion ainsi que le nouveau programme d'investissement patrimonial sur lequel interviendra l'aide financière des collectivités ». C'est donc sous ce format que vous est présenté le présent suivi.

Une nouvelle actualisation en année de référence 2020 a été réalisée courant 2022 et validée par le comité des Aides de la CG2LS lors de sa session du 21/09/2022.

Le suivi du protocole sera désormais évalué au regard des données prévisionnelles découlant de cette actualisation, et ce à compter du suivi 2022.

1 - BILAN DU PROTOCOLE A FIN 2022

Alors que la crise sanitaire semblait tirer progressivement sa révérence au cours de l'année, c'est une crise géopolitique d'ampleur mondiale qui lui a volé la vedette. Le conflit russo-ukrainien déclenché en février 2022 a des répercussions à des niveaux insoupçonnés, tant diplomatiques qu'économiques.

Les sanctions prises par les occidentaux à l'encontre de l'économie russe, en réponse à l'agression de l'Ukraine, ont eu des impacts négatifs importants sur leurs économies respectives.

La crise de l'énergie qui s'en est ensuivie a déclenché un mécanisme inflationniste qui a porté un lourd préjudice dans tous les secteurs d'activité.

Les organismes de logement social ont subi de plein fouet les conséquences qui en ont découlé :

- Hausse du taux du livret A induite par un relèvement des taux longs et le retour de l'inflation
- Forte augmentation des coûts de construction
- Tension accrue sur les entreprises, notamment dans le BTP
- Renforcement de la paupérisation de nos locataires

Malgré ce contexte invitant peu à l'optimisme, l'année 2022 a été riche en événements au sein de notre organisme, notamment avec la nomination d'un nouveau Directeur Général au 1^{er} octobre 2022.

Dès le début de l'année, une équipe de direction restreinte était mandatée par le Président afin d'auditer les équipes de proximité, celles de la direction technique en charge du traitement des réclamations techniques, ainsi que les conseillères commerciales. A l'issue, un certain nombre d'actions de réorganisation ont été mises en œuvre, visant le traitement des dysfonctionnements identifiés.

Parmi ceux-ci, le constat d'une direction commerciale et de proximité en perte de lien avec les locataires a fait l'objet d'une attention toute particulière. Les missions des « chargés de proximité », dénomination abandonnée pour celle antérieure de « gardiens » ont été redéfinies et réorientées vers la relation au quotidien avec les locataires et le traitement de leurs réclamations.

De même, il a paru nécessaire de s'attacher à la qualité de vie des locataires de notre parc de logements. Une direction adjointe a donc été créée au sein de la direction technique et développement (DTD), regroupant pour ce secteur d'activité l'accueil physique et téléphonique du siège, la gestion et le suivi des contrats d'entretien, la gestion des sinistres ainsi que le suivi des réclamations techniques. Dans un autre domaine d'activité, la numérisation des données de notre patrimoine entre également dans les attributions de cette direction adjointe.

La gestion des états des lieux a également été redéfinie, et la cellule existante au sein de la direction commerciale et proximité transférée au sein de la direction adjointe patrimoine (DTD) et transformée en pôle, rejoignant ainsi le pôle des chargés de secteurs. Les interactions entre ces 2 pôles en sont de ce fait grandement facilitées.

La réduction des délais de remise en location ainsi que l'amélioration de la propreté des logements proposés constituent un axe important de notre plan de lutte contre la vacance. Des interventions ponctuelles de nettoyage sont désormais réalisées par le pôle d'intervention rapide de propreté (PIRP). Ce pôle participe également à l'entretien des abords de certaines de nos résidences.

L'émergence des besoins de nos locataires les plus âgés ou en difficulté de mobilité dans leur logement a incité à restructurer le pôle « seniors », créé dernièrement pour l'animation des résidences domotisées, en lui rattachant l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite. A noter au passage la mise en location de notre première résidence domotisée à Plaimpied Givaudins.

La question de la création d'une direction des systèmes d'informations ne pouvait rester plus longtemps sans réponse face à la densité des besoins et projets en la matière. Aussi la direction financière a-t-elle abandonné son activité informatique, au profit d'une direction à part entière dédiée au pilotage du système d'informations. Un directeur et un étudiant en contrat d'apprentissage sont venus compléter l'équipe informatique en place.

Reçu le 16/06/2023 Le départ de l'un de nos médiateurs a engendré une réflexion sur la pertinence de centraliser ces missions au siège de Val de Berry. Après échanges avec les équipes, la médiation sociale a, pour le moment, réintégré les missions des agences de proximité.

Un cursus complet de formation a été proposé à l'ensemble des gardiens, qui leur a permis de bénéficier d'une certification. Un parcours en management composé de 5 modules a également été présenté à l'ensemble des encadrants de l'organisme. Ces actions, conjointes avec Montluçon Habitat, ont été pilotées et financées par Val de France.

La démarche qualité a été mise en pause cette année compte tenu de la réorganisation des services d'une part. La nomination du nouveau Directeur Général a enclenché une nouvelle réflexion et le processus d'élaboration des procédures est en cours de redéfinition.

Le déploiement tant attendu du workflow factures est intervenu au début de l'automne, lequel est devenu pleinement opérationnel en début d'année 2023, après de nombreux tâtonnements de notre prestataire.

De nouveaux outils, orientés principalement vers mobilité et la dématérialisation des processus, ont été également déployés cette année :

- Dématérialisation de l'ensemble des sessions du Conseil d'administration et de bureau, ainsi que de diverses commissions, avec possibilité de vote à distance (action Val de France)
- Mise à disposition des administrateurs de tablettes numériques
- Suppression progressive des unités informatiques fixes et équipement des cadres de l'office en matériels informatiques portables
- Déploiement du Wifi au siège
- Connexion à distance via VPN pour l'ensemble des collaborateurs

Une migration vers Office 365 de la messagerie de l'organisme est également intervenue et un accompagnement à la prise en main de l'ensemble des outils collaboratifs de la suite Office 365 interviendra au printemps 2023.

Le rythme d'avancement des opérations patrimoniales s'est sensiblement ralenti en raison, d'une part des tensions rencontrées par les entreprises du BTP, et d'autre part de l'extrême difficulté à recruter des collaborateurs, notamment dans le secteur technique.

Ce contexte n'a pas empêché des attributions de marchés à un niveau très important, dont certains de conception réalisation englobant plusieurs cités, voire diverses natures d'opérations (réhabilitation et démolition). A noter toutefois le nombre assez conséquent de dossiers de consultations reconnus infructueux par la commission d'appel d'offres, soit par défaut d'offres, soit en raison d'offres excédant fortement les estimations financières.

Outre la mise en service de la résidence seniors de Plaimpied de 12 logements et 1 maison commune, ce sont 36 logements qui ont été livrés, dont 14 à Aubigny sur Nère et 22 à Vierzon. Par ailleurs, Val de Berry est entré en jouissance au 1^{er} janvier de cette année des 50 logements d'Avord acquis fin 2021 auprès de CDC Habitat.

Des remplacements de composants ont été réalisés dans 816 logements (2,7 M€) et 1 résidence de 31 logements a fait l'objet d'une réhabilitation thermique (0,9 M€).

Les démolitions de l'ex-siège de Bourges Habitat et du 1^{er} bâtiment de 32 logements de la résidence du Beugnon ont été réceptionnées en 2022, et se termineront en 2023 pour les démolitions de 55 logements à Bourges (3), Saint Amand (32), Saulzais le Potier (2) et Sancoins (18). Dans le même temps, les études préalables aux travaux de démolition de 144 logements ont démarré.

Le suivi des indicateurs « maîtrisables » dans le cadre de ce protocole confirme le respect des engagements pris fin 2017 préalablement à la fusion. Une dégradation consécutive au renchérissement du taux du livret A, que l'on peut espérer temporaire, est toutefois prévisible. Cumulée à l'augmentation importante des coûts de travaux, ces 2 paramètres vont impacter très fortement nos opérations patrimoniales.

2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'OPH DU CHER

2.1.1 LES LOYERS DES LOGEMENTS

2.1.1.1 Les loyers théoriques du patrimoine de référence

Les loyers théoriques respectent l'engagement de revalorisation des loyers prévu au protocole, avec une hausse appliquée de 1,20% au 1er février 2022. Les loyers des logements dont l'écart avec le loyer plafond est inférieur à ce taux ont été revalorisés à minima de l'IRL du 2nd trimestre 2021 (0,42%).

Dans le cadre du plan de lutte contre la vacance, les loyers de certaines cités, principalement du Val d'Auron, et la cité du Prado ont fait l'objet depuis 2020 d'une modulation à la baisse afin d'en faciliter la relocation. Par ailleurs, l'IRL appliquée (maximum 1,20%) demeure inférieure à celle prise en compte dans la nouvelle édition du Visial (1,50%).

Enfin, le relogement des locataires d'immeubles voués à démolition nécessite de maintenir leur part à charge et, par voie de conséquence, un ajustement à la baisse de leurs nouveaux loyers.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	43 933	44 592	45 261	45 940
Réalisé	43 624			
Ecart				

2.1.1.2 L'impact des cessions et démolitions

A fin 2022, la démolition de 266 des 269 logements prévus est effective.

Le nombre de ventes de logements est conforme à la prévision, alors que les pertes de loyers en découlant sont sensiblement supérieures.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 090	1 501	3 028	4 509
Dont cessions	93	163	236	310
Dont démolitions	997	1338	2792	4199
Réalisé	1 110			
Dont cessions	121			
Dont démolitions	989			
Ecart	20			
Dont cessions	28			
Dont démolitions	-8			

2.1.1.3 Les opérations nouvelles

La livraison cumulée 2021/2022 de 173 logements est prévue au protocole. Les livraisons effectives concernent 204 logements.

L'écart de 31 logements est constitué par :

- Les 10 logements de La Guerche (prévus fin 2022, livrés début 2023)
- Les 9 logements non mis en service à la suite de l'acquisition d'un bâtiment à St Amand en perspective d'y réaliser une pension de famille
- Les 50 logements acquis à Avord fin 2021 avec date d'effet pour les loyers au 1er janvier 2022. Ces logements sont pris en compte dans Visial en livraison 2024.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	312	813	1 546	2 533
Réalisé	661			
Ecart	349			

2.1.1.4 Les travaux immobilisés identifiés

Sans objet, aucune hausse loyer n'étant appliquée à l'issue des travaux.

2.1.2 LA VACANCE

La vacance des logements s'établit à 13,7% (14% en 2021), répartis comme suit :

- Commerciale et technique 5,6% (5,7% en 2021)
- Pour démolitions 7,9% (8,1% en 2021)
- Improductifs de revenus 0,2% (0,2% en 2021)

Les 50 logements acquis à Avord intègrent 8 vacants au 1^{er} janvier 2022. L'impact global de cette nouvelle cité sur la vacance commerciale est de 53 K€. L'évolution de la vacance commerciale de 2021 à 2022 se limite à 6 K€. On constate donc une baisse de 47 K€ de la vacance commerciale (-2%) à périmètre constant.

La vacance pour démolition évolue au rythme des relogements et des démolitions effectives (-2,1%).

	K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel		6 099	6 047	4 814	3 613
Réalisé		5 919			
Ecart		-180			
Dont commerciale et technique		2 436			
	41,15%				
Dont pour démolitions		3 403			
	57,50%				
Dont IDR		80			
(Improductifs de revenus)		1,35%			

2.1.3 LES AUTRES LOYERS

2.1.3.1 Les redevances des foyers

La projection prévisionnelle sur la durée du protocole est établie en tenant compte de l'apport fin 2020 du foyer « CESAL » à YSALIA.

Le réalisé est conforme.

	K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel		1 685	1 685	1 683	1 577
Réalisé		1 707			
Ecart		22			

2.1.3.2 Impact nouveaux foyers

Conforme à la prévision suite à la livraison en 2021 de l'EHPAD des Aix.

	K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel		250	337	479	535
Réalisé		251			
Ecart		1			

2.1.3.3 Autres loyers

Les autres loyers (locaux divers, garages, parkings, ...) et le produit du SLS sont très légèrement supérieurs aux prévisions.

	K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel		1 269	1 269	1 269	1 269
Réalisé		1 296			
Ecart		27			

Pour une meilleure lisibilité, depuis le suivi 2020, la RLS et la modulation sont mentionnées distinctement des « Autres loyers ».

2.1.3.4 Réduction de loyer de solidarité

Le prévisionnel 2022 intègre une modulation en déduction de la RLS.

L'impact favorable de la modulation atténue très sensiblement le coût de la RLS et rend l'écart sur l'exercice « favorable » à Val de Berry.

RLS

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 760	2 500	2 500	2 500
Réalisé	2 601			
Ecart	841			

Modulation

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel				
Réalisé	880			
Ecart	880			

2.1.4 LES AUTRES PRODUITS COURANTS

En forte progression, notamment sous l'effet, d'une part de la hausse du taux du livret A dont le réalisé est supérieur de 231 K€, et d'autre part des cessions de droits à CEE supérieures de 197 K€.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 081	1 182	1 133	1 134
Réalisé	1 580			
Ecart	499			

2.1.5 LES CHARGES RECUPERABLES NON RECUPEREES

La situation constatée en 2022 est en sensible amélioration.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 220	1 209	963	723
Réalisé	1 177			
Ecart	-43			

2.1.6 LES IMPAYES

Le calcul est opéré par addition des admissions en non-valeurs (ANV) et des effacements de dettes prononcées par le juge de l'exécution. Sont ensuite déduits la reprise sur créances douteuses et les encaissements sur ANV.

Les résultats en la matière confirment encore cette année la parfaite maîtrise du cycle de recouvrement par les services concernés.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	539	541	559	557
Réalisé	497			
Ecart	-42			

%	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1,40%	1,40%	1,40%	1,35%
Réalisé	1,28%			
Ecart	-0,12%			

2.1.7 LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

2.1.7.1 Frais de personnel non récupérables

Le domaine d'intervention du pôle d'intervention rapide de propreté (nettoyage des logements et des abords, débarrassages divers) permet de l'assimiler à une régie. Ceci légitime l'intégration des charges de personnel correspondantes en maintenance. Cette somme est une composante de l'écart, au même titre que le montant des remboursements des organismes sociaux. S'y ajoutent diverses moindres consommations budgétaires (congrés payés, autres charges de personnels).

Des vacances de postes imprévues et des décalages de recrutements consécutifs à une conjoncture complexe du marché du travail abondent également cet écart.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	8 250	8 382	8 516	8 652
Régie				
Prévisionnel net régie	8 250	8 382	8 516	8 652
Réalisé	7 858			
Régie	-130			
Réalisé net régie	7 728			
Ecart	522			

2.1.7.2 Frais de gestion

Les charges de personnels intérimaires, antérieurement inscrites en charges de personnel doivent réintégrer les charges de gestion (104 K€)

Malgré une hausse sensible (+4,7%), principalement due aux coûts de maintenance de nouveaux applicatifs, le réalisé est très inférieur à la prévision, notamment en raison de :

- L'attribution en 2023 du marché de DPE (Prévision 2022 Visial de 197 K€)
- Les coûts du nouveau marché de nettoyage des locaux administratifs inférieurs de 120 K€
- Un fort ralentissement des besoins de diagnostics amiante (-93 K€)

L'impôt sur les sociétés est pris en compte avec les charges exceptionnelles.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	3 537	3 319	3 372	3 223
Réalisé	2 996			
Ecart	541			

2.1.7.3 Cotisation CG2LS

La comptabilisation s'effectue désormais pour le solde net entre la cotisation de base et la modulation de la RLS.

Dans la continuité des suivis antérieurs, les cotisations brutes (base 773 K€ et additionnelle 39 K€) vous sont indiquées.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	958	958	958	958
Réalisé	812			
Ecart	-146			

2.1.8 L'ANNUITE LOCATIVE

Les hausses successives du taux d'intérêt du livret A en mai et août sont à l'origine de l'augmentation de l'annuité.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	14 146	14 025	14 575	15 373
Réalisé	14 850			
Ecart	704			

2.1.9 LES CHARGES DE MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN

Un volume conséquent de travaux de remise en état des logements avant relocation continue d'être réalisé. Le coût d'enlèvement des encombrants a fortement augmenté de 82 K€ (+57%).

La consommation budgétaire globale est conforme à la prévision, avec un taux de réalisation de 101%.

K€	2022	2023	2024	2025
Maintenance (Régie incluse)				
Prévisionnel	2 540			
Réalisé	2 918			
Régie	130			
Ecart	508			
Gros entretien				
Prévisionnel	4 366			
Réalisé	3 941			
Ecart	-425			
Ecart global	83			

2.1.10 LA TAXE FONCIERE

Malgré la démolition de 234 logements sortis de la base d'imposition 2022 (-108 K€), on constate une hausse à périmètre constant de 151 K€ (3,4%)

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	4 662	4 855	4 897	4 829
Réalisé	4 705			
Ecart	43			

2.1.11 LES AUTRES CHARGES ET INTERETS DES AUTRES EMPRUNTS

Ecart non significatif.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	76	155	150	145
Réalisé	72			
Ecart	-4			

2.1.12 AUTOFINANCEMENT COURANT

Les loyers et produits courants sont supérieurs à la prévision de 786 K€. Par ailleurs, les charges de structure (gestion + personnel) sont inférieures à la prévision de 1 062 K€.

A contrario, la charge financière de la dette est supérieure de 704 K€.

Ces variations sont les principales composantes de l'écart constaté.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	-710	-614	-20	771
Réalisé	543			
Ecart	1 253			

2.1.13 LES ELEMENTS EXCEPTIONNELS D'AUTOFINANCEMENT

Une annulation de créance suite au désengagement d'un financeur et une sortie d'actif d'un programme comptabilisé à tort en investissement constituent l'écart.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	670	759	698	788
Réalisé	577			
Ecart	-93			

2.1.14 AUTOFINANCEMENT NET HLM

Cette amélioration est directement liée à celle de l'autofinancement courant, déduction faite de l'écart sur réalisations des éléments exceptionnels d'autofinancement.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	-40	145	678	1 558
Réalisé	1 120			
Ecart	1 160			

2.1.15 REMBOURSEMENT EN CAPITAL DES EMPRUNTS NON LOCATIFS

Les réalisations de l'exercice sont conformes. Ce poste intègre notamment le remboursement du prêt accordé par la CGLLS à Bourges Habitat et dont le remboursement a débuté en 2018, après différé d'amortissement.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	514	515	518	522
Réalisé	516			
Ecart	2			

2.1.16 VARIATIONS DU POTENTIEL FINANCIER

2.1.16.1 Provision pour gros entretien

La prévision a été basée sur une PGE constante à 5,5 M€ sur toute la période.

L'exercice précédent a été marqué par l'actualisation du plan de travaux entre investissement et fonctionnement. Cette année, la réduction de la période de référence à 3 années a également induit une reprise conséquente sur la provision pour gros entretien.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	5 850	5 981	6 094	6 178
Réalisé	4 075			
Ecart	-1 775			

2.1.16.2 Produits nets sur cessions

La politique de vente de logements instaurée continue à générer un apport de fonds propres significatif et supérieur à la prévision.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 035	1 051	1 067	1 083
Réalisé	1 171			
Ecart	136			

2.1.16.3 Autres variations

La prévision intègre, entre autres, la quote-part annuelle de subvention CG2LS (1 500 K€). Le réalisé prend en compte les versements reçus (311 K€), soit un écart de -1 189 K€.

Cette rubrique intègre également des ressources non issues du patrimoine locatif (cessions d'actifs et encaissement des titres participatifs) et des emplois non affectés à ce même patrimoine (frais d'actes de fusion, acquisition et production de patrimoine non locatif)

Depuis l'origine du protocole, le reste à encaisser sur subvention CG2LS s'élève à 3 514 K€ et minore à due concurrence le potentiel financier.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	5 380	1 300	1 294	1 363
Réalisé	4 924			
Ecart	-456			

2.1.17 FONDS PROPRES AFFECTES AUX OPERATIONS PATRIMONIALES

La prévision inscrite en synthèse du Visial est à considérer en date de fin de démolition/mise en service des opérations. Elle est globalement de 3 425 K€.

Le retard de consommation de fonds propres repose sur le décalage de certaines réhabilitations, notamment celle de la cité Flourens où nous rencontrons des difficultés à faire réaliser les travaux dans des conditions sanitaires acceptables, d'une part.

D'autre part, un volume conséquent de remplacements de composants n'a pu être réalisé sur l'exercice.

Ce sont globalement 1 653 K€ de fonds propres qui ont finalement été investis, répartis comme suit :

- 856 K€ sur acquisitions et constructions neuves
 - o Acquisitions 316 K€
 - o Constructions neuves 540 K€
- 416 K€ sur travaux de réhabilitations, remplacements de composants et aménagement, répartis comme suit
 - o 262 K€ pour le parc ex OPH du Cher
 - o 154 K€ pour le parc ex-Bourges Habitat
- 381 K€ sur travaux de démolitions, intégralement sur le parc ex-Bourges Habitat

2.2 LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FINANCIERS

2.2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'A.N.R.U.

Les financements de l'ANRU ne figurent pas dans le protocole et sont intégrés au fur et à mesure des décisions attributives.

Année K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Notifié	-	-	-	7 666	1 404				
Encaissé	-	-	-	1 533	281				
Cumul K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Notifié	-	-	-	7 666	9 070				
Encaissé	-	-	-	1 533	1 814				
Solde				6 133	7 256				

2.2.2 / 2.2.3 LES ENGAGEMENTS DES COLLECTIVITES

Les prévisions sont actualisées à partir de 2022 afin de prendre en compte l'avancement prévisionnel à cette date des opérations patrimoniales.

Les versements ont été sollicités au rythme de l'avancement des opérations, et honorés intégralement par les 2 collectivités.

- VILLE DE BOURGES

Année K€	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prévisionnel	300	1 000	1 430	1 586	1 791	1 743	1 350	900
Encaissé	207	993	600					
Ecart			-830					
Cumul K€								
Prévisionnel	207	1 200	2 630	4 216	6 007	7 750	9 100	10 000
Encaissé	207	1 200	1 800					
Ecart			-830					

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOURGES PLUS

Année K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prévisionnel	600	1 400	1 700	1 000	824	692
Encaissé	600	1 300	718	866	744	
Ecart					-80	
Cumul K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prévisionnel	600	1 900	2 618	3 484	4 308	5 000
Encaissé	600	1 900	2 618	3 484	4 228	
Ecart					-80	

2.2.4 LES ENGAGEMENTS DE LA CG2LS (Aide au rétablissement)

Le comité des aides de la CG2LS a validé le suivi 2020 en sa session du 6 juillet 2022.

Il a acté le prévisionnel actualisé des versements des collectivités au regard de l'avancement des opérations patrimoniales.

Ce même comité des aides a, en sa session du 21 septembre 2022, validé le suivi 2021.

<i>Année K€</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prévisionnel	5 000	500	1 000	1 000	1 000	1 500	1 500	1 500	2 000		
Notifié	5 000	500	1 000	1 000	1 000	1 500					
Ecart	0	0	0	0	0	0					
Encaissé	5 000	0	500	0	675	311					
Notifié cumulé	5 000	5 500	6 500	7 500	8 500	10 000					
Encaissé cumulé	5 000	5 000	5 500	5 500	6 175	6 486					
Solde à encaisser	0	500	1 000	2 000	2 325	3 514					

SUIVI DES INVESTISSEMENTS DU PROTOCOLE CGLLS

- - - - -

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022



Réhabilitation Rue Paul Verlaine - 116 logements à Bourges - Atelier Carré d'Arche

AVANCEMENT DES OPERATIONS

Ce document présente l'avancement au 31 décembre 2022 des opérations de constructions, de réhabilitations et de démolitions inscrits au protocole CGLLS.

1. REHABILITATIONS

Les opérations de réhabilitations inscrites en 2022 sont à Bourges les résidences Gibjoncs PSR - LG-50 logements, Gibjoncs LH-28 logements, Saint-Sulpice et Saint-Sulpice ILM-2x40 logements

En cohérence avec le PSP et l'ANRU, plusieurs autres opérations également étaient démarrées en phase études :

- Inscrite en 2023 : Bourges - Cros à la Cane EB-34 logements, Morogues 21 logements
- Inscrite en 2025 : Bourges - Cros à la Cane CU-26 logements

Les opérations, également sur Bourges, en cours de conception sont les suivantes :

- Gibjoncs LF-LI-LL-LH-LM - 116 logements : opération de conception/réalisation en cours de conception, label BBC rénovation dans le cadre de l'ANRU. Les travaux débuteront mi-2023 pour se poursuivre sur 2024.
- Gibjoncs JA et PSR-LG - 70 logements : l'appel d'offres a été lancé fin août 2022, certains lots ont dû être relancés. Les travaux se dérouleront sur 2023
- Cros à la Cane CU/CR/EB et Chancellerie EA - 140 logements : l'appel d'offres a été lancé fin septembre 2022, certains lots ont dû être relancés. Les travaux débuteront mi-2023 et se poursuivront en 2024.
- Rue Cuvier - 40 logements : suite à un appel d'offre infructueux, les études se sont poursuivies en 2022, pour un démarrage de travaux en 2023.

Une opération a vu ses travaux débuter en 2022 :

- Saint-Sulpice : l'OS a été signé le 1^{er} septembre 2022, les travaux devraient se terminer fin 2023

2. DEMOLITIONS

Les opérations programmées sur Bourges en 2022 sont les suivantes :

- IB - 8/10 rue Henri Moissan - 18 logements - les relogements se sont terminés en 2022, les études de conception débuteront en 2023
- KA - avenue du G. De Gaulle - 1-3 Stendhal - 56 logements - les relogements étaient en cours en 2022, les études de conception débuteront en 2023
- KC - 45 à 53, rue François Villon - 40 logements - les relogements étaient en cours en 2022, et devraient se terminer en 2023
- PE - 11, rue Jules Hardouin Mansart - 40 logements - les études de conception se sont déroulées en 2022, les travaux débuteront en 2023
- PF - 9, rue Jules Hardouin Mansart - 40 logements - les études de conception se sont déroulées en 2022, les travaux débuteront en 2023

Concernant la programmation 2020, voici l'avancement des opérations :

- Avaricum, 7 av. de Peterborough 32 logements : l'opération s'est terminée en 2021
- Beugnon, 98 rue Th. Lamy 32 logements : l'opération s'est terminée en 2022
- Chancellerie Cros la Cane (GF) 3 logements : le marché de travaux a été notifié en 2022, les travaux se termineront en 2023
- Gibjoncs LH et LM (20 + 30 logements) : le marché de conception réalisation a été notifié en 2022, les travaux débuteront en 2023 pour se terminer en 2024

3. RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS

En 2022, ont été inscrites sur Bourges 4 opérations de remplacement de composants, pour un total de 39 logements. Les opérations sont :

- 3002 - BD AUGER 1 - remplacement chaudière - réalisé en 2022
- 3003 - ST LADRE - opération supprimée
- 3084 - AUGSBOURG - réfection chauffage à l'étude en 2023
- 3085 - JEAN BART- remplacement chaudière - réalisé en 2022

Concernant les opérations programmées sur Bourges en 2021, voici l'avancement des opérations :

- Chancellerie CU 20 logements : compte tenu de futures opérations identiques, il a été jugé opportun de regrouper tous ces immeubles en une seule opération concernant les bâtiments CU/CR/EA/EB. Les études se sont déroulées en 2022. Les travaux débuteront en 2023 pour se poursuivre en 2024.

- Aéroport bâtiments 1, 2, 3, 3 BIS, 8, 5-6-7, 9, 52, 53, 54, 55,56 et 57 soit 261 logements :
Après audit les travaux prévus ont été : renforcement de l'isolation dans les combles et réfection du système de production d'eau chaude sanitaire. Les travaux ont été réalisées en 3 phases et ont été réceptionnés aux 15/09/2020, 4/01/2021 et 15/02/22.
- Aéroport bâtiments 46,47,48, soit 40 logements :
Après audit les travaux prévus ont été : mise aux normes électrique des communs. Les travaux ont été terminés au 18/12/2020.
- Aéroports pavillons tranche 1, 18 pavillons : Il s'agit en fait de 10 pavillons qui n'ont pas bénéficié des travaux de réha du PRU1 et sont donc insalubres. Ces travaux ont été retardés en étude 2021, puis mises à l'arrêt en 2022 suite aux diagnostics structurels réalisés sur le parc. A ce jour, un grand nombre de ces logements sont voués à la démolition. Une étude architecturale et urbaine du quartier a été lancée, et permettra d'avoir un plan guide des travaux à envisager de et l'évolution du quartier.

4. CONSTRUCTIONS NEUVES

Les quatre opérations identifiées en construction dans le protocole sont toutes terminées. Il s'agit de :

- 13 PLUSCD à Bourges Pignoux (av. Lahitolle)
- 5 PLAI à Bourges Pignoux (av. Lahitolle),
- 23 logements à Bourges Chancellerie (ilot A3 Cros à la cane)
- 65 logements à Bourges Chancellerie (Place Aristide Briand).