



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 10 Octobre 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 10 octobre 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
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental Maire de Quantilly - Visio
Philippe CHARRETTE	Membre – 5 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Conseiller Municipal du Subdray
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
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)
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)

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire

Hugo LEFELLE

Annette BUREAU

Auguste DORLEANS

Nicolas LEPAIN

Rachid BOUADMA

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Pouvoir à Daniel DERET

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

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

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 25.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 10 Octobre 2025 à 9 H 30

=====

XV - ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

NOTE DE PRESENTATION

LE CONTEXTE

« Depuis quelques années, un nouveau type de stress s'installe insidieusement dans nos vies : le stress géopolitique. Il ne vient pas de notre environnement immédiat, mais des événements qui secouent le monde : conflits armés, tensions internationales, menaces nucléaires, crises migratoires ou rivalités économiques. Même à des milliers de kilomètres, ces bouleversements nous affectent profondément.

Contrairement au stress traditionnel, souvent lié à une source identifiable (pression professionnelle, surcharge mentale, conflits personnels), le stress géopolitique est diffus, chronique et parfois irrationnel. Il émerge lorsque nous nous sentons impuissants face à des décisions prises loin de nous, mais dont les conséquences peuvent impacter notre sécurité, notre avenir économique ou celui de nos enfants »

Le stress géopolitique a ainsi été défini par le Dr Emeric Lebreton, docteur en psychologie.

Au travers de cette définition, nous pouvons mesurer la multiplicité de facteurs anxiogènes qui polluent notre quotidien et affectent toutes les populations et couches sociales.

Rien ne permet d'espérer que 2026 soit l'année du retour de la sérénité. Les conflits internationaux s'enlisent sur la plupart des théâtres opérationnelles et les perspectives économiques de la France sont en berne. Dans le même temps, l'élection aux Etats Unis d'un président ouvertement en conflit avec l'Union Européenne n'est pas de bon augure pour la France. Les contours d'un nouvel ordre mondial commencent à se dessiner, définis autour des 3 principales puissances mondiales.

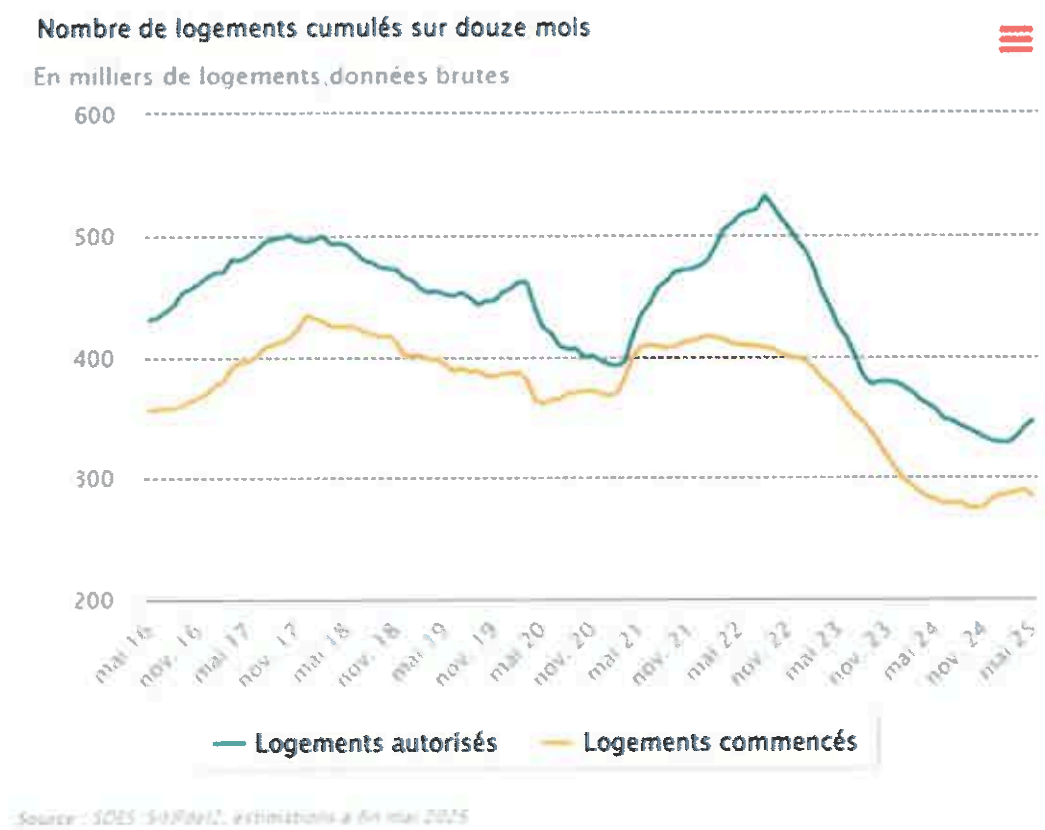
La reconnaissance de la France dans ce nouveau schéma apparaît relativement fragile. Le climat d'incertitude qui y prédomine n'est pas de nature à rassurer les investisseurs et les agences de notation. Les crises politiques s'enchaînent dans un pays devenu ingouvernable. Les perspectives laissent planer le doute quant à l'avenir politique de notre pays.

De plus, face à l'incapacité des gouvernants à entamer un processus de réduction de son déficit, tendant à le ramener sous les 3% prévus par le pacte de stabilité et de croissance, l'Union Européenne a placé le France en procédure de déficit excessif depuis juillet 2024. Pour rappel, ce même pacte prévoit également une dette publique inférieure à 60% du PIB (2024 -> 2920 Mds d'euros). La dette publique en France atteint près de 3300 Mds d'euros et avoisine fin 2024 113% du produit intérieur brut (PIB). Cette procédure enjoint les états de réduire annuellement

leur déficit a minima de 1% du PIB, soit environ 30 Mds d'euros pour la France. La volonté affichée par le gouvernement de réduire de 44 Mds d'euros le déficit va dans le bon sens. Les modalités à mettre en œuvre demeurent cependant à ce jour un fort point d'achoppement, potentiellement lourd de conséquences. Sauf évolution notable en termes budgétaires, les agences de notation pourraient dégrader la note de la France et accélérer la hausse des taux à 10 ans. Ceux-ci ont déjà augmenté d'environ 10%, ces derniers mois, passant de 3,2% à 3,5%.

Difficile à partir de ces constats de nourrir une ambition économiquement positive pour l'année à venir.

Les autorisations de constructions de logements sur la période juin 2024 – mai 2025 régressent de 2,70% (-9600) par rapport aux 12 mois précédents. Si l'on se réfère à la période mars 2019 – février 2020, la baisse atteint 25%.



Les organismes de logement social (OLS) sont les réceptacles d'un grand nombre des difficultés de la période : paupérisation des occupants, coûts de construction et de réhabilitation élevés, fort impact financier des normes applicables au secteur, situation de quasi-monopole des éditeurs informatiques spécialisés dans la gestion des OLS, explosion des coûts d'assurances, obligation de cotiser pour l'ensemble des personnels (fonctionnaires inclus) à France Travail, perte de la réduction Fillon sur les salaires des fonctionnaires pour ne citer que les principales.

Malgré tout, certains indicateurs conjoncturels virent au vert pour 2026. La baisse du taux du livret A de 2,40% à 1,70%, associée à la stabilisation de l'inflation et la relative régression de

L'indice du coût de la construction permettent aux organismes de logement social d'entrevoir un léger espoir. Ceci est toutefois à pondérer d'une hausse modérée du PIB qui est estimé aux alentours de 1%, assez éloignée de la prévision de croissance mondiale qui oscille légèrement sous 3%.

LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

En 2025, la vacance financière devrait afficher une baisse d'environ 10% par rapport à 2024, tous types de vacances confondus. Au cas particulier de la vacance commerciale, l'orientation est donnée pour une stabilisation aux environs de 3%.

L'indice de référence des loyers du 2nd trimestre 2025 s'affiche à 1,04%. A titre dérogatoire, dans le cadre de l'avenant au protocole CG2LS, nous devons appliquer une hausse en masse de nos loyers égale à la variation de l'IRL inscrite dans le prévisionnel moyen terme (PMT Visial), soit 2,30%.

Pour rappel, afin de préserver l'équilibre économique de l'organisme, les loyers des cités faisant l'objet de travaux de réhabilitation, pour lesquels l'ordre de service est délivré depuis le 1^{er} janvier 2025, font désormais l'objet d'une augmentation de loyer. En demeurent exclues les opérations inscrites dans le protocole initial portant sur le patrimoine de Bourges Habitat, signé avec la CG2LS. La contribution des locataires au partage des économies d'énergie (aussi appelée « 3^{ème} ligne de quittance ») est dans le même temps étudiée et, le cas échéant, intégrée sous la même réserve dans l'équilibre financier des rénovations énergétiques.

L'élaboration du PSP 2026-2035 est actuellement en cours. Il doit donner toute la lisibilité nécessaire sur la période en termes de travaux à entreprendre (entretien courant – gros entretien – démolition – réhabilitation – rénovation énergétique) afin de préserver l'attractivité de notre parc locatif et en engager la décarbonation. Il doit bien entendu être aussi exhaustif que possible et intégrer toutes les sources de financement mobilisables.

Les financements nécessaires au programme de démolition du quartier de l'Aéroport seront inscrits dans l'avenant au protocole CG2LS à signer en fin d'année 2025. Ceux-ci sont vitaux pour le maintien de l'équilibre économique de l'organisme. Ce sont ainsi 6 millions d'euros qui viendront compléter les capacités financières de l'office. Le Conseil Départemental du Cher et la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus s'engagent chacun pour 1,5 millions d'euros, la CG2LS abondant pour sa part à hauteur de 3 millions d'euros. Ces versements intégreront annuellement sur la période 2026-2029 la prévision budgétaire.

Les termes de cet avenant nous donne désormais un cadre dans lequel il nous appartient de maintenir Val de Berry. Il nous faut notamment apporter une attention toute particulière aux charges de structure (charges de personnel et de gestion). L'atterrissage prévisionnel de Visial pour l'exercice 2026 s'affiche à 1248 K€ en termes d'autofinancement net.

Malheureusement, certaines évolutions sur lesquelles nous n'avons aucune maîtrise et développées ci-après, vont peser lourd à l'avenir bien qu'intégrées sur la base d'estimations dans le prévisionnel.

La pratique comptable admettait la comptabilisation des redevances informatiques à parts égales entre l'investissement et le fonctionnement, considérant qu'une partie de la redevance acquittée prenait en compte, outre la maintenance de la solution, son évolution dans le temps. Dans le cadre de la réforme comptable 2025, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2026, cette pratique n'est plus tolérée et la comptabilisation doit s'effectuer intégralement en fonctionnement (charges de gestion).

La renégociation en cours de nos contrats d'assurances laisse entrevoir une hausse très sensible des primes, et ce malgré une probable explosion du montant des franchises (charges de gestion).

A cette même date, la législation sur l'application de la réduction Fillon évolue. Seuls les offices affiliés à France Travail pourront continuer à bénéficier de ce dispositif (applicable sur les salaires inférieurs à 1,6 fois le SMIC **pour les seuls personnels non-fonctionnaires**. Les charges de personnel vont donc subir la double peine : assujettissement à cotisations « France Travail », y compris pour les fonctionnaires, et perte du bénéfice de la réduction Fillon applicable jusqu'alors aux fonctionnaires. La gestion et le financement de l'indemnisation par France Travail sera effective pour les dossiers ouverts à dater du 1^{er} juillet 2026 (charges de personnel).

La nouvelle classification des emplois dans les OPH entre en vigueur au 1^{er} janvier 2026. Elle va également impacter la masse salariale de l'organisme (charges de personnel).

Outre ces évolutions, le budget alloué aux charges de personnel prendra en compte la poursuite d'une politique sociale active et maîtrisée. Il permettra de faire face à de potentielles indemnisations de chômage, de donner au comité social et économique (CSE) de Val de Berry les moyens de ses actions par l'attribution de la subvention légale et de consacrer cette année encore une enveloppe significative pour la formation professionnelle. Dans le respect des engagements de Val de Berry stipulés dans l'avenant au protocole CG2LS, d'éventuelles actions pourraient venir compléter la prévision budgétaire au titre de la NAO 2025.

Notre programme d'habitat inclusif devrait s'achever en 2027, et aboutir en 2026 à la mise en location de la résidence seniors de Bigny, soit 10 logements et 1 maison commune. Par ailleurs, 82 logements devraient être mis en location, principalement à Bourges, et contribueront significativement au renforcement de nos produits d'activité. Ces derniers représenteront l'essentiel de nos produits.

L'impact attendu de la RLS brute dans la prévision 2026 est estimé à 2,6 M€, soit environ 6,4% des loyers conventionnés. A ce titre, le dispositif de lissage de la RLS va s'appliquer et très sensiblement réduire cet impact.

La réforme comptable, applicable à partir de la gestion 2026, reclasse les charges et produits exceptionnels en charges et produits de gestion courante. Seuls vont demeurer en exceptionnel

les flux comptables ayant leur origine sur les exercices antérieurs, ainsi que les événements majeurs et inhabituels.

Aux habituels produits de gestion courants, diverses subventions de fonctionnement, production immobilisée, cessions de droits à certificats d'énergie, viendront s'ajouter les dégrèvements de taxe foncière (vacance commerciale de plus de 3 mois, vacance des logements à démolir, travaux de rénovation énergétique et adaptation des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite), les produits de cessions mobilières et immobilières, les recouvrements sur admission en non-valeur, les subventions pour démolitions et d'équilibre, les indemnisations sur sinistres, les pénalités sur SLS et la quote-part des subventions affectée au résultat.

Le rythme des ventes de logements pourraient se ralentir mais demeurer conformes aux prévisions du dernier prévisionnel moyen terme, contribuant ainsi à sécuriser le potentiel financier de Val de Berry.

Les produits financiers incluront les revenus des livrets A et des comptes à terme.

L'entretien du patrimoine locatif est décliné par le plan pluriannuel d'entretien, lui-même issu du plan stratégique de patrimoine en cours d'élaboration. Il constituera comme chaque année un poste budgétaire important. Il englobera des prestations non récupérables au titre de divers contrats d'entretien et réparations non locatives, ainsi que les prestations et travaux de gros entretien. L'adaptation de notre parc locatif aux personnes âgées ou à mobilité réduite est nécessaire pour favoriser le maintien des populations concernées dans notre parc locatif. Par ailleurs, la mise en accessibilité des établissements recevant du public ou classés dans la catégorie des locaux tertiaires va s'intensifier.

Comme chaque année, la taxe foncière mobilisera une partie conséquente de notre autofinancement.

Les charges de gestion courantes comprendront comme les années passées, les consommations de fluides pour les besoins propres de l'organisme, la maintenance des équipements et installations non locatives, les assurances, les locations et charges locatives afférentes, divers honoraires, les frais d'actes et de contentieux nets de la quote-part mise à la charge des locataires, les dépenses en lien avec les relations publiques, les frais de missions et de déplacements, les frais postaux et de télécommunication, les cotisations fédérale, ANCOLS et CG2LS et les taxes et impôts hors patrimoine locatif. Elles comprendront à partir de 2026 les pénalités dues sur marchés, les subventions accordées à diverses structures associatives ou autres, les coûts techniques et sociaux de démolitions, les travaux consécutifs à sinistres, d'éventuelles indemnisations mises à la charge de Val de Berry par décision de justice, les valeurs nettes comptables des actifs cédés ou remplacés.

Les crédits nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de notre systèmes d'informations seront inscrits. De même, une enveloppe viendra abonder la section d'investissement afin de poursuivre la mise à niveau des équipements et réseaux.

Malgré la baisse du taux du livret A au 1^{er} août dernier, la charge financière impactera encore très significativement en 2026 notre autofinancement courant.

Des pertes sur charges récupérables non récupérées découleront de la vacance locative.

Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1^{er} janvier 2026 :

1/ La variation à concurrence de +1,04% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL du 2nd trimestre 2025) pour les loyers maxima de convention.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 15 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve pour application à compter du 1^{er} janvier 2026 la variation à concurrence de +1,04% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL du 2nd trimestre 2025) pour les loyers maxima de convention.

2/ La variation à concurrence de +2,30% (variation de l'IRL 2026) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS et dans la limite du loyer maximum de convention.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 15 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve pour application à compter du 1^{er} janvier 2026 la variation à concurrence de +2,30% (variation de l'IRL 2026) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS et dans la limite du loyer maximum de convention.

3/ La variation à concurrence de +2,30% (variation de l'IRL 2026) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS et dans la limite du loyer maximum de convention.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 15 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve pour application à compter du 1^{er} janvier 2026 la variation à concurrence de +2,30% (variation de l'IRL 2026) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS et dans la limite du loyer maximum de convention.

4/ La variation à concurrence de +1,04% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2025) pour les logements sous mandats de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 15 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve pour application à compter du 1^{er} janvier 2026 la variation à concurrence de +1,04% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2025) pour les logements sous mandats de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.

5/ L'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 15 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve pour application à compter du 1^{er} janvier 2026 l'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.

6/ L'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2026 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 15 CONTRE : 0 ABSTENTION : 5**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve pour application à compter du 1^{er} janvier 2026 l'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2026 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

Je vous demande également de bien vouloir autoriser :

7/ Les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacements de composants énoncés dans les rapports présentés ce jour par les différentes directions de l'Office.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise également les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacements de composants énoncés dans les rapports présentés ce jour par les différentes directions de l'Office.

8/ Le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise également le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

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

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 10 octobre 2025
Le Directeur Général,
Benoit LEMAIGRE



DELIBERATION

- La variation à concurrence de +2,30% (variation de l'IRL 2026 pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS et dans la limite du loyer maximum de convention,
- La variation à concurrence de +1,04% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2025) pour les logements sous mandats de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements,
- L'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels,
- L'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2026 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité)

Le Conseil d'Administration autorise également :

- Les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacements de composants énoncés dans les rapports présentés ce jour par les différentes directions de l'office
- Le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH

Les orientations stratégiques de la DDHMRH tiennent compte des évolutions réglementaires, des projets structurants de VAL DE BERRY et des arbitrages RH nécessaires à la soutenabilité budgétaire.

Frais de personnel :

À compter du 1er janvier 2026, de nouvelles dispositions législatives et réglementaires s'imposent aux offices publics de l'habitat (OPH). D'une part, l'adhésion au dispositif France Travail devient obligatoire pour l'ensemble du personnel, y compris les fonctionnaires. Cela signifie que Val de Berry ne sera plus en auto-assurance. Cela impactera notre masse salariale. D'autre part, conformément aux orientations prises en matière de financement de la protection sociale, les réductions générales de cotisations patronales ne seront plus applicables aux employeurs de la fonction publique territoriale, mettant fin aux régimes dérogatoires dont pouvaient bénéficier les OPH. Cette évolution engendrera une hausse des charges sociales patronales qu'il conviendra d'intégrer dans le cadrage budgétaire global.

Ces évolutions réglementaires, qui conjuguent intégration au dispositif France Travail et redéfinition des exonérations sociales, constituent un tournant important pour la gestion des ressources humaines au sein des OPH, appelés à adapter leurs pratiques et à anticiper leurs impacts financiers et organisationnels.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la nouvelle classification des emplois, prévue le 1er janvier 2026, engendrera également des effets significatifs sur la masse salariale.

Plusieurs besoins de renforts en effectifs ont été remontés par les directions, en lien avec des évolutions d'activité ou des projets structurants. Ces demandes feront l'objet d'une analyse au regard des priorités stratégiques, des contraintes budgétaires et des marges de manœuvre dégagées.

Au 1er septembre 2025, six collaborateurs ont annoncé leur départ à la retraite prévu en 2026. Cinq de ces postes seront remplacés.

Un tuilage de six mois est programmé afin d'anticiper le départ du directeur financier, dont la retraite est envisagée en février 2027.

À compter du 1er janvier 2026, une nouvelle couverture mutuelle ainsi qu'une nouvelle garantie prévoyance seront proposées aux collaborateurs de VAL DE BERRY, à l'issue des consultations lancées suite à l'échéance des marchés actuels.

Formations :

Le budget consacré à la formation sera maintenu à un niveau permettant d'accompagner les orientations stratégiques, en particulier pour le développement des compétences managériales. Le rôle des managers, premiers acteurs RH, est en effet central dans la conduite du changement, la cohésion d'équipe et l'évolution professionnelle des collaborateurs.

Ces orientations cherchent à concilier soutenabilité financière, accompagnement du changement et sécurisation des parcours professionnels.

Marque Employeur :

Malgré un contexte réglementaire mouvant et les nouvelles contraintes liées aux réformes de 2026, VAL DE BERRY confirme son engagement à poursuivre ses investissements dans sa marque employeur. Il est crucial de valoriser notre identité d'employeur public attractif, engagé et porteur de sens. Nous continuerons de soutenir les initiatives portées par les managers pour renforcer l'attractivité auprès des nouveaux talents, fidéliser les équipes à travers des conditions de travail de qualité et promouvoir les valeurs qui font la richesse de VAL DE BERRY : **Professionnalisme Respect Innovation Solidarité Mixité Engagement (PRISME)**.

Echanges avec les DRH de la SAC :

La Direction du Développement Humain et des Ressources Humaines (DDHMRH) maintiendra ses échanges constructifs au sein de la société de coordination, pour mutualiser les bonnes pratiques, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la cohérence des actions en faveur des personnels.

Elections professionnelles :

L'année 2026 sera aussi marquée par le renouvellement du Comité Social et Économique (CSE), dont les élections sont prévues en décembre. Cet événement sera un moment clé de la vie sociale de l'Office, permettant de renouveler la représentation du personnel et de consolider la qualité du dialogue social.

Dans ce cadre, la Direction Générale et la DDHMRH réaffirment leur engagement à garantir un dialogue social constructif, transparent et réaliste, en tenant compte de la situation financière, tout en recherchant des solutions communes au bénéfice du bien-être des collaborateurs et de la performance de VAL DE BERRY.

L'hygiène, la santé, la sécurité

Pour l'année 2026, la DDHMRH prévoit de poursuivre et renforcer ses actions en faveur de la protection, du bien-être et des conditions de travail de l'ensemble des collaborateurs.

Nous maintiendrons notre engagement en matière d'Équipements de Protection Individuels (EPI) et de vêtements de travail, en assurant un renouvellement des EPI arrivés à échéance et en garantissant à chaque salarié un équipement conforme aux normes et adapté à ses missions.

Nous poursuivrons également l'aménagement de postes de travail pour répondre aux besoins spécifiques des collaborateurs, notamment ceux disposant d'une Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) ou présentant des restrictions médicales. L'amélioration de l'ergonomie restera un axe fort, tant pour soulager les personnes ayant des douleurs que pour prévenir les troubles musculo-squelettiques (TMS) chez les salariés n'en présentant pas encore.

Le coaching en Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT) sera maintenu pour les collaborateurs qui en expriment le besoin, afin de favoriser un accompagnement personnalisé et ciblé.

Des ateliers sportifs et de bien-être continueront à être proposés tout au long de l'année, ainsi que des animations spécifiques lors de la Semaine QVCT, afin de promouvoir la santé physique et mentale et de renforcer la cohésion d'équipe.

Nous poursuivrons notre partenariat avec un prestataire spécialisé en santé mentale, dans l'objectif de prévenir les risques psychosociaux (RPS) et d'améliorer le bien-être psychologique au travail.

Des actions de sensibilisation visant à promouvoir l'inclusion seront reconduites.

En matière de prévention, nous mettrons en œuvre les actions prévues dans le Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail (PAPRIACT), couvrant l'ensemble des risques identifiés dans notre Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP).

Contrôle Interne et RGPD :

Dans un environnement en constante évolution réglementaire et technologique, la conformité au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) et le renforcement du contrôle interne constituent des enjeux stratégiques. L'année 2026 devra permettre de consolider les efforts engagés dans la sécurisation des données et la fiabilité des processus interne tout en maîtrisant l'ensemble des risques (financiers, juridiques, opérationnels et réputationnels)

Sur le volet RGPD :

- * Maintenir un registre de traitement conforme et actualisé, garantissant la traçabilité des opérations de traitement et répondant aux exigences de documentation imposées par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL)
- * Poursuivre la sensibilisation des collaborateurs sur les bonnes pratiques liées à la protection des données à caractère personnel, afin de développer une culture de responsabilité et de vigilance.
- * Réaliser, en collaboration avec notre Délégué à la Protection des Données (DPO), les analyses d'impact relatives à la protection des données (AIPD) pour les traitements identifiés comme présentant des risques élevés.
- * Le contrat de notre DPO actuel arrivant à échéance courant 2026, un marché sera lancé. Celui-ci sera conduit en garantissant la continuité de service et en intégrant les exigences renforcées en matière de protection des données à caractère personnel.

Sur le volet contrôle interne :

- * Actualiser l'ensemble des cartographies des risques afin de tenir compte des évolutions internes et externes. Cette actualisation permettra de hiérarchiser les risques et les actions correctives à mettre en place.
- * Sensibiliser de manière continue les managers et l'ensemble des parties prenantes à la culture de contrôle interne, en valorisant leur rôle dans la prévention des risques et l'amélioration des processus
- * Accompagner la rédaction/la mise à jour d'une première partie des procédures. L'objectif étant de fiabiliser les pratiques, afin de limiter l'impact des risques.

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Les orientations budgétaires de la direction des affaires juridiques et de la commande publique s'articulent principalement autour des axes suivants :

LES BAUX ET CHARGES DE COPROPRIETE

L'office a conclu des baux à construction et des baux emphytéotiques sur divers bâtiments. Ces baux impliquent une redevance annuelle.

L'office a plusieurs bâtiments dans des copropriétés ce qui engendre des frais de syndic et des coûts éventuels de travaux.

FRAIS D'ACTES

Dans le cadre de cession et d'acquisition de patrimoine, l'office est amené régulièrement à payer des frais d'actes (émoluments et frais de notaire).

LES ASSURANCES

L'office est assuré pour les risques liés à son activité. Les marchés d'assurance ont été relancés avec la SAC -Val de France – l'habitat des territoires en 2025 pour une prise d'effet au 1er janvier 2026. Des hausses sont annoncées.

L'assurance dommage aux biens, spécifique à l'activité de propriétaire bailleur, représente l'assurance la plus coûteuse pour l'office.

Sont également assurées entre autres, la responsabilité civile de l'office et celle de ses dirigeants, la flotte automobile...

PUBLICITE MARCHES PUBLICS

Dans le cadre des procédures de marché public et de vente de logements sociaux, l'office est soumis à des obligations légales de publicité. En outre, dans le cadre du plan d'attractivité des marchés de l'office, la publicité a été étendue à de nouveaux supports tel que Marché Online ce qui produit des effets positifs, il y a donc lieu de poursuivre pour 2026.

VENTES DE LOGEMENTS

En 2019, l'office a adopté une politique active de vente de logements dont le Conseil d'Administration vote l'objectif annuellement.

Cette politique de vente impacte les orientations budgétaires au niveau des recettes (produit des ventes) et des charges (frais d'honoraire pour les divisions foncières et coût de remise en état préalables à la vente).

CONTENTIEUX

Compte tenu de l'activité d'un office, plusieurs types de contentieux peuvent survenir tels que :

Du contentieux locataire

- Du contentieux lié à la construction / réhabilitation
- Du contentieux lié à des sinistres
- Du contentieux marché public / prestataires
- Du contentieux avec des riverains

Quand le litige implique un procès, l'office fait appel à des avocats spécialistes du domaine juridique concerné.

L'office peut être amené à régler des condamnations et des frais d'expertise judiciaire.

De même l'office peut être amené à faire appel à un avocat pour des questions juridiques spécifiques ou pour prévenir d'un contentieux.

MISE EN ŒUVRE DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

L'office s'est engagé dans un rapprochement avec d'autres organismes via la constitution d'une société de coordination ouverte qui a été agréée en 2020. En 2026, la mise en œuvre de la société de coordination va se poursuivre. Cette société refacture à ses membres les frais engagés pour les projets mis en œuvre. De même, Val de Berry refacture à cette société les salaires du personnel mis à disposition pour le fonctionnement de la société de coordination.

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

DIRECTION FINANCIERE

Quittancement et charges

Loyers

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Celui-ci s'établit à 146,68 pour le 2nd trimestre 2025, soit une variation de +1,04% par rapport au 2nd trimestre 2024.

Toutefois, nous devons appliquer la hausse prévue dans l'avenant au protocole, soit une augmentation des loyers en masse de 2,30%, dans la limite du loyer plafond de chaque programme

La loi Climat consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1^{er} janvier 2023. Au 1^{er} janvier 2025, cette interdiction sera effective pour les logements classés en étiquette DPE G. L'interdiction de la hausse des loyers des passoires thermiques s'applique depuis le 24 août 2022. Toutefois, les bailleurs sociaux ne sont pas concernés par cette mesure.

De fait, il vous est proposé, les dispositions suivantes en matière de variation des loyers et autres redevances :

Pour application au 1^{er} janvier 2026 :

- Variation de la valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2025 pour les loyers maxima de convention -> +1,04%
- Variation de 2,30% pour les loyers des logements conventionnés, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention
- Variation de 2,30% pour les loyers des logements non conventionnés, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CGLLS
- Variation de 2,30% pour les garages, parkings, loyers divers, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CGLLS
- Variation de la valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2025, soit 1,04% pour les logements en mandat de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements
- Application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.
- Actualisation des redevances des foyers prenant en compte les nouvelles données de l'exercice 2026 (charges de structure, de gros entretien et remplacements de composants, de remboursement de la dette).

Réduction de loyer de solidarité

Un arrêté publié au Journal officiel du 21 mai 2025 a fixé les nouveaux montants de la réduction de loyer de solidarité, applicables à partir du 1^{er} juin 2025, en baisse annualisée de 16%. Toutefois, le maintien de cette disposition au-delà du 31 décembre 2025 n'est à ce jour pas certain. Sauf éventuel complément d'information à venir, l'estimation de la RLS 2026 sera basée sur celle estimée pour 2025, revalorisée de la hausse de loyer 2026.

Dans ce cadre, le législateur a instauré depuis quelques années un mécanisme de mutualisation, dénommé « Lissage de la RLS », englobant l'intégralité des bailleurs sociaux. Les organismes se répartissent ainsi entre contributeurs et bénéficiaires de ce dispositif, bénéficiaires dont nous faisons partie.

Provisions pour charges locatives

L'actualisation d'une partie des provisions pour charges a été réalisée courant 2025. Les provisions non traitées en 2025 le seront en 2026.

Ressources diverses

Subventions d'investissement

Nos différents partenaires financiers s'inscrivent dans le financement de nos programmes d'investissement. Celles-ci s'appuient sur des documents cadres permettant de déterminer l'éligibilité de chaque opération. Parmi nos principaux financeurs : l'Etat, l'ANRU, le conseil régional CVL, le conseil départemental du Cher, la communauté d'agglomération Bourges Plus, Action logement services.

Dégrèvements de taxes foncières

Reprise en gestion interne depuis 2024, l'élaboration des dossiers de demandes de dégrèvement sur taxe foncière produit une ressource très significative.

En effet, la loi autorise, sous conditions, les bailleurs sociaux à solliciter des dégrèvements dans les cas suivants :

- Vacance pour démolition
- Vacance commerciale de plus de 3 mois
- Travaux d'adaptation des logements au titre de l'accessibilité aux personnes âgées ou à mobilité réduite
- Travaux d'économie d'énergie

Les exercices de référence seront 2025 pour la taxe foncière et la vacance, 2024 pour les travaux. La comptabilisation interviendra à réception des notifications de dégrèvements.

Cessions de droits à certificats d'économie d'énergie (CEE)

La réalisation de certains travaux d'économie d'énergie peut également engendrer la délivrance de droits à CEE. Val de Berry est accompagné par des prestataires externes pour la

finalisation et le dépôt du dossier sur la plateforme nationale EMMY. Réalisé en collaboration avec la direction technique, un suivi méthodique ouvre des perspectives non négligeables de ressources complémentaires.

Subventions protocole et avenant CG2LS

L'intégralité de l'aide allouée par la CG2LS au titre du protocole signé en 2017 par Bourges-Habitat, préalable à la fusion absorption par l'OPH du Cher, a été comptabilisée antérieurement. Le solde des versements de la CG2LS, de la ville de Bourges et de Bourges Plus vont s'étaler sur les 3 années à venir pour les collectivités, et sur les 4 prochaines années pour la CG2LS.

Un avenant d'accompagnement du programme de démolition du quartier de l'Aéroport doit être signé fin 2025. Une quote-part des aides allouées par les partenaires (Conseil Départemental du Cher, communauté d'agglomération Bourges Plus et CG2LS) viendra abonder les comptes 2026.

Autres subventions d'exploitation

Une convention a été signée avec la CG2LS pour le financement de 2 ETP, au titre de l'ingénierie des programmes ANRU (Constructions, réhabilitations et démolitions). Celle-ci se termine en 2026.

Nous bénéficions également depuis fin 2022 de financements du conseil départemental du Cher au titre de l'aide à la vie partagée (AVP), Ceux-ci couvrent globalement les coûts des personnels d'animation des résidences seniors, ainsi que les charges liées aux activités proposées.

Coûts internes de production

La réglementation comptable permet d'intégrer les coûts internes de production liés aux opérations en investissement. La délibération en date du 8 juin 2022 en précise les modalités.

Charges

Taxe foncière

La taxe foncière 2026 tiendra compte de la fin d'exonération de 8 logements à Bourges et de la sortie de la base assujettissable des logements vendus ou démolis au cours de l'exercice 2025.

Pour 2025, conformément à l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé sur 1 an, le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives est de 1,017, soit une hausse de +1,70%.

Les prévisions 2026 s'orientent vers une hausse de l'ordre de 1%.

Il est donc prudentiel d'anticiper dans notre projet de budget une hausse globale de 3% (valeurs locatives + taux) pour 2026.

Autres charges

Diverses charges d'honoraires, de frais bancaires, de cotisations et autres taxes compléteront le projet de budget.

Trésorerie

Les dépôts à termes ont été effectués en 2023 pour un total de 15 M€ :

- Un premier compte à terme d'une durée de 3 ans, souscrit pour un montant de 6,5 M€ et rémunéré à 3,80%, arrivera à terme début juillet 2026. L'éventualité d'un nouveau placement à terme sera examinée à cette échéance.
- Un second compte à terme d'une durée de 5 ans, souscrit pour un montant de 8,5 M€ et rémunéré à 3,85% devrait être conservé.

La gestion courante des autres disponibilités de l'organisme s'effectuera via les comptes courants et les livrets A. les produits ainsi générés contribueront à l'exploitation de l'organisme.

La rémunération du livret A vient de subir une baisse importante au 1^{er} août dernier, avec une baisse du taux de 2,40% à 1,70%.

Aussi, il est proposé de retenir un rendement prévisionnel de 1,70% pour l'élaboration du budget prévisionnel 2026.

Dette de l'organisme

A ce stade, les emprunts indexés sur livret A seront privilégiés pour le financement de nos opérations. Si la détente des marchés de taux à long terme devaient s'accroître, la mobilisation d'emprunts à taux fixe serait de nouveau étudiée.

Nous retiendrons en 2026 le taux de 1,70% comme base de nos remboursements d'emprunts sur index livret A.

La rémunération de nos titres participatifs, émis en 2022 auprès de la Banque des Territoires, complète la charge financière.

Réforme comptable

L'avis 2025-01 du 12 mai 2025 de l'Autorité des Normes Comptes (ANC), relatif à la modification du plan de comptes pour les organismes de logement social, entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2026. La prévision budgétaire 2026 vous sera présentée en conformité avec ces nouvelles dispositions.

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT

La Direction Technique et Développement va poursuivre ou initier un certain nombre de dossiers en 2026 permettant de développer et de maintenir son patrimoine.

Développement

INVESTISSEMENTS

Val de Berry est engagé dans plusieurs programmes qui vont générer un volume d'investissement important :

- **NPRU de Bourges :**

Lancement de démolitions (démolition des bâtiments KA, KC)

Reconstitution de l'offre (rue Mermoz et rue Lammerville, le Bon Pasteur, le Grand Meaulnes, rue Mansart, rue Galiote)

Études de résidentialisation et d'aménagement (le Grand Meaulnes, bâtiment OD 51 rue de Turly, bâtiment QB rue de Lattre de Tassigny)

- **Programme logements domotiques :**

Fin des travaux à Bigny-Vallenay

Études puis lancement des travaux pour l'opération de Saint Florent sur Cher

- **NPRU Vierzon :**

Lancement des travaux de la résidentialisation Gustave Flourens

- **Projet PIV**

Démolition de la résidence du Petit Breuil à Saint Florent sur Cher

Démolition de logements à La Guerche sur l'Aubois

Démolition de logements rue de Verdins à Saint Doulchard

Démolition de la résidence Didier Gerbaud à Saint Amand Montrond

- **Développement de logements locatifs sociaux :**

Val de Berry va continuer à réaliser des opérations neuves dans le Département (Saint-Amand-Montrond, Mery sur Cher, Dun sur Auron, Bourges...) ;

- Engagement de Val de Berry sur un nombre de prospections et réalisations en lien avec nos partenaires (Foyer Saint-François, ACSC, Bon Pasteur, gendarmerie nationale, CD18, mairies...) ;

- Poursuite de réalisation des opérations qui seront réalisées dans le cadre du PSP et de l'éradication des logements classés F.

PROGRAMMATION ETAT

La programmation 2026, c'est-à-dire les opérations nouvelles (hors PRU) devant faire l'objet d'une demande d'agrément auprès des services de l'Etat sera composée de :

- Mehun sur Yèvre : acquisition amélioration de 3 logements

Etudes /conceptions 2026	
commune	nombre de logements
Saint Amand Montrond-terrains familiaux	4
Graçay Gendarmerie	6
Sancoins Gendarmerie	8
Dun sur Auron Gendarmerie	7
Bourges – le Bon pasteur	40
Saint Florent sur Cher – Maison de Santé	
Dun sur Auron – Route de Châteauneuf	35
Bourges - Grand Meaulnes	11
Mehun sur Yèvre	3
Bourges - Galiote Tassigny	14
Bourges - Mansart	12
Bourges Lamerville	8
Bourges - Hautval	10
Total	158

Mises en chantier 2026	
commune	nombre de logements
Mery sur Cher	6
Saint Florent sur Cher - Domotiques	12
Avord Rue Mermoz	5
Bourge le Bon Pasteur	40
Saint Florent- Bellevue	9
Bourges – Pension de famille Caritas	25
Bourges – Pension de famille St François	24
Saint Amant Montrond Le grand pré	48
Total	169

Chantiers en cours ou réceptionnés en 2026	
commune	nombre de logements
Bigny-Vallenay – Domotique	10
Bourges Théophile Lamy	36
Bourges-Bd Mermoz	8
Bourges Avaricum	32
Total	86

Patrimoine

Les besoins inscrits au budget prévisionnel sont issus en quasi-totalité du PSP validé en avril 2017, ainsi que quelques opportunités nouvelles, voire situation exceptionnelle.

MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Le budget des contrats d'entretien s'appuie sur les conditions économiques des marchés en cours et sur les prévisions des marchés en cours de renouvellement.

En 2026, les consultations des marchés suivant devront être lancées :

- Marchés d'entretien des toitures terrasses
- Marchés d'entretien des espaces verts
- Marchés d'entretien et dépannage des ascenseurs et systèmes de fermetures motorisées (barrière, portes de garages)
- Marché de gestion des appels téléphoniques en astreinte
- Fourniture d'énergie (électricité et gaz) - Marché subséquent 2027
- Marché de maintenance modélisation du patrimoine

Le Gros Entretien, comprend entre autres :

- Travaux de mise aux normes de portes de garages
- Travaux pour respecter les engagements de notre calendrier AD'AP
- Remplacement ponctuel de menuiseries extérieures, portes palières et boîtes à lettres
- Remplacement ponctuel de ballons électriques et de chauffe bains
- Réfection de cages d'escaliers, halls (Peinture, sol, électricité)
- Réparation, traitement de charpente, de couverture et remplacement de velux
- Isolation ou amélioration de l'isolation de combles
- Réfection légère de voiries
- Nettoyage et ravalement de façades ;
- Campagne de démoussage de toiture
- Résinage ou Réfection de colonnes EU/EV
- Réfection partielle de chaufferie et réseaux de chaleur (sous-station)
- Condamnation de VO
- Réfection réseau EF, ECS
- Peinture des menuiseries extérieures
- Réfection clôture, portails et portillons
- Amélioration du chauffage électrique

Il est précisé que certains de ces travaux pourront, le cas échéant, être réalisés lors de réhabilitations et basculer comptablement en investissement.

Val de Berry va aussi réaliser des réfections de colonne EU/EV sur certaines résidences et, en cas de possibilité, des travaux sur chaufferie pour se raccorder sur des réseaux de chaleur.

DEMOLITIONS

Afin de fluidifier l'avancement de nos opérations de démolition, un accord cadre maître d'œuvre a été signé en 2025.

Les opérations de démolition 2026 sont :

Démolitions en étude 2026	
commune	nombre de logements
Saint Amand Montrond – Didier Gerbaud	55
La Guerche sur l'Aubois – Rue Jean Monnet	50
Orval – Rue des écoles	16
Bourges EA – 22,24,34,36 rue G. Eiffel	36
Bourges -9-11 rue du cardinal Dupont	2
Bourges KA – 234-243 avenue du G. De Gaulle	55
Bourges KC - rue François Villon	40
Bourges- Foyer Raynal	50
Bourges – Saint Ladre Rue de Vogue	4
Total	308

Travaux en cours et réceptionnés en 2026	
commune	nombre de logements
Bourges - aéroport - 3 rue Joseph le Brix	6
Bourges - aéroport - 5,7,9 rue Joseph le Brix	18
Bourges - aéroport - 11 rue Joseph le Brix et 1 rue Latham	12
Bourges - aéroport - 7 rue Latham et 20,22,24 rue Nungesser et Coli	28
Bourges - aéroport - 10,12,14,16,18 rue Nungesser et Coli	28
Bourges - aéroport - 13 rue Joseph le Brix et 2 rue Latham	12

Bourges - aéroport - 15,17,19 rue Joseph Le brix	21
Bourges - aéroport - 1,3 rond point Guynemer	13
Bourges KA 234-242 avenue du Général de Gaulle	55
Bourges KC rue François Villon	40
Saint Doulchard 7, 9, 11, 13 rue des Verdins	40
La Guerche sur l'Aube Rue Jean Monet	50
Orval – Rue des écoles	16
Saint Florent Sur Cher - Le petit Breuil	90
Total	429

Val de Berry va démarrer les démolitions des bâtiments du quartier Aéroport à Bourges.

REHABILITATION, REMPLACEMENT DE COMPOSANTS ET RESIDENTIALISATION

Travaux de réhabilitation :

- NPNRU Bourges et Vierzon : il n'y a plus de travaux de réhabilitation
- Travaux de réhabilitations lourdes du patrimoine et réhabilitations thermiques

Etudes /conceptions 2026	
commune	nombre de logements
Bourges – LMN et QZ	186
Menetou Salon	1
Avord Cité 3/4	121
Saint Eloy de Gy	18
Bourges – Grand Meaulnes - Résidentialisation	158
Bourges rue Richet et rue Hautval	91
Bourges Val d'Auron Boyer Maillol	102
Bourges Rue de Lattre de Tassigny QB	68
Bourges Gibjongs OD	18
Vierzon- Résidentialisation G.FLOURENS	36
Vierzon Louise Michel	54
Bourges Cros à la cane FS/GF	152
Bourges Hippolyte Boyer	140
Aubigny sur Nere Place de l'Europe	7

Lunery – Place Mariat	12
Bourges_ résidence 18	27
Vierzon – le Désert - grpe 21	85
Avord Cité 62	21
Total	1297

Mises en chantier 2026	
commune	nombre de logements
Bourges LMNQZ	186
Vierzon Louise Michel	54
Saint Eloy de Gy	18
Vierzon- Résidentialisation G.FLOURENS	36
Total	294

Chantiers en cours et réceptionnés en 2026	
commune	nombre de logements
Bourges Daniel Mater	10
Bourges Morogues	21
Bourges Max Dormoy	50
Bourges – Fonds Gaidons	113
Bourges CU/CR/EA/EB	143
Bourges Bât HIJK	168
Bourges Hôtel Dieu	64
Total	569

Travaux de remplacement de composants :

- Travaux de remplacement des chaudières actuelles par des chaudières à condensation, des chaudières hybrides voire des PAC
- Travaux de réfection complète électricité : (200 logements environ)
- Mise aux normes ou remplacement complet électrique dans des locaux communs
- Interphonie
- Travaux de remplacement de menuiseries, portes palières, menuiseries, volets
- Travaux de pose d'isolation extérieure, travaux induits compris
- Travaux de couverture (remplacement complet)
- Création ou remplacement de VMC simple flux hygroréglable
- Remplacement des robinets de radiateurs dans le cadre du décret 2023-444
- Mise aux normes et modernisation d'ascenseurs
- Travaux de remplacement de toiture terrasse
- Travaux de changement de type de chauffage
- Individualisation des réseaux

Travaux de résidentialisation :

- NPNRU de Vierzon : résidentialisation de Gustave Flourens
- NPNRU de Bourges : aménagement Saint Michel
 - Résidentialisation du Grand Meaulnes
 - Résidentialisation du bâtiment OD, 51 rue de Turly
 - Résidentialisation du bâtiment QB, rue de Lattre de Tassigny
- Travaux de création d'interphonie, et remplacement des portes de hall.
- Réfection de clôtures
- Mise en place de vidéosurveillance
- Réfection de parkings/espaces verts
- La création de bacs enterrés et/ou de conteneurs afin d'externaliser des locaux d'ordures ménagères situés dans des immeubles de notre parc à la suite de la condamnation des vides ordures

Il est à noter que l'ensemble de ces travaux sera dépendant du résultat des diagnostics amiante réalisés lors des études et ils pourront, le cas échéant, évoluer en conséquence (type de travaux et nombre de logements réalisés).

CHARGES DE SECTEUR

Le pôle des chargés de secteurs doit répondre à plusieurs objectifs qui sont :

- Continuer la remise en état des logements en lien étroit avec la direction commerciale pour tenir compte de leur priorisation
- Participer à la lutte contre la vacance avec des travaux d'embellissement en coopération avec le service commercial
- Lancer une campagne de réfection de salles de bains au départ des locataires suivant l'indice d'attractivité
- Lancer une campagne de réfection des sols des logements au départ des locataires.
- Valoriser le patrimoine en poursuivant les travaux d'entretien courant des parties communes et des cages d'escaliers, ainsi que de mettre en peinture un mur dans les logements afin de créer un effet attachement pour permettre de réduire les dégradations dans les logements.
- Traiter des remontées de diagnostic de la SOCOTEC dans le cadre du marché maçonnerie.

A ce titre, il convient de relancer les marchés à bons de commande portant sur :

- Peinture des menuiseries et composants extérieures, rives/sous face/portail
- Remplacement de volets suite sinistre non pris en charge par l'assurance.

FLOTTE AUTOMOBILES

Le renouvellement de quelques véhicules serait à envisager en 2026

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

DIRECTION DES POLITIQUES SOCIALES ET CONTENTIEUSES

Gestion sociale

La participation au Fonds FSL

Val de Berry contribue financièrement, chaque année, au dispositif du Fonds de Solidarité pour le Logement. La contribution intervient sur le dispositif des aides financières accordées aux locataires.

Le FSL intervient aussi sur le dispositif d'Accompagnement Renforcé des Ménages du Parc Social, dispositif financé par le Conseil Départemental et dont l'association le Relais est le porteur de projet.

Les actions de prévention

On ne peut que constater une fragilisation forte de nos locataires : difficultés financières, impayés, surendettement, difficultés d'insertion, isolement, désengagement, fragilités psychiques, comportement ...

Une réflexion est en cours pour engager des actions en vue de sécuriser l'accès au logement et développer l'accompagnement et la prévention des impayés

Encaissements

Frais bancaires

Val de Berry propose des modes de paiements diversifiés à ses locataires (prélèvement, TIP, chèques, virements, numéraire par « Eficash » et paiement en ligne) et assume la prise en charge du coût de ces modes de paiements (hormis le coût du paiement « Eficash » à la charge du locataire) ainsi que les frais liés aux incidents de paiements.

La promotion du prélèvement automatique reste régulièrement assurée. Environ 70 % des sommes quittancées (loyer + charges) sont prélevées.

Contentieux – recouvrement

Frais d'actes et de contentieux

Afin de contenir et traiter les impayés de loyer, le recours à des procédures contentieuses est nécessaire (expulsion, abandon de logement). Les procédures contentieuses de résiliation de bail et d'expulsion sont gérées, pour la plupart, en interne. Les actes de procédures sont nécessairement délivrés par commissaire de justice. La complexité de certains dossiers nécessite, parfois, de faire appel à un avocat notamment les procédures en lien avec les troubles d'occupation. La récupération des frais est soumise à l'obtention d'un titre exécutoire.

Impayés

Afin d'optimiser le traitement des impayés des débiteurs partis, après échec du traitement amiable en interne, il a été opté pour l'externalisation du recouvrement amiable et contentieux ainsi que des diligences en matière d'enquête civile. Les frais d'enquête et de recouvrement sont à la charge du créancier.

Tout titre exécutoire fixe une condamnation au paiement d'intérêts légaux versés à Val de Berry en cas de recouvrement intégral de la créance.

Admissions en non-valeur et effacements de dette

Certains impayés ne pourront jamais être recouvrés du fait d'une carence de ressources et de biens saisissables. Ces dossiers sont présentés pour délibération du CA de Val de Berry valant autorisation d'admission en non-valeur.

D'autres créances locatives font l'objet d'une décision du juge de l'exécution qui s'impose au créancier, valant effacement dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel.

Une provision pour créance douteuse est constituée, actualisée au 31 décembre de chaque année sur la base des impayés des locataires partis, ainsi que des locataires présents.

Politique « seniors » et habitat inclusif

Résidences domotisées

Dans le cadre du déploiement de résidence d'habitat inclusif, Val de Berry s'est engagé dans la réalisation de résidences domotisées comprenant 10 à 12 logements individuels et une maison commune permettant d'accueillir des animations et des moments de vie partagée. Une animatrice en assure l'animation ainsi qu'une veille active auprès des résidents.

4 résidences sont désormais en service : Plaimpied, St Martin d'Auxigny, Torteron et Dun sur Auron. Le chantier de Bigny Vallenay est en cours et devrait aboutir fin 2026.

Gérées par Val de Berry, les dépenses liées à la vie sociale partagée, aux postes des animateurs, à l'accompagnement proposé aux résidents ainsi que l'intervention de prestataires éventuels sur les ateliers, animations, font l'objet d'un financement du Département via la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Actions en faveurs des « séniors »

Un peu plus de 30 % de nos locataires ont plus de 65 ans. Une réflexion est en cours pour développer des actions spécifiques de communication et d'accompagnement en partenariat éventuel avec les CCAS et les associations présentes sur nos territoires. D'autre part, Val de Berry pourra proposer des actions ou prestations spécifiques en vue de favoriser le maintien à domicile des grands séniors (8 % de nos logements occupés le sont par au moins une personne de plus de 75 ans et la plupart vivent seules).

Adaptation des logements pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite (PMR)

Pour les locataires en place, un budget annuel permet de répondre aux demandes de travaux d'aménagement de nos locataires en perte progressive d'autonomie. Ces travaux sont réalisés, après une éventuelle préconisation d'un ergothérapeute, et en application des règles fixées dans le plan d'accompagnement des seniors de notre organisme validé en décembre 2019.

La Carsat peut contribuer au coût des travaux. Toutefois, ce financement ne concerne qu'un nombre limité de logements et est plafonné à 1000 € par logement.

Val de Berry a la possibilité, en outre, de bénéficier du dispositif de dégrèvement de la TFPB. Des interventions pourront être aussi être développées en vue d'améliorer la réponse aux besoins grandissants de logements adaptés destinés aux personnes en situation de handicap.

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

DIRECTION COMMERCIALE ET PROXIMITE

1. Préambule

Les orientations adoptées pour la Direction Commerciale et Proximité de Val de Berry, pour l'année 2026, continueront de s'articuler autour de 3 axes « moteurs ».

Axes :

- Réduction de la vacance commerciale,
- Développement et renforcement de la qualité de service mise en œuvre au profit de nos clients,
- Professionnalisation et structuration des métiers de proximité.

Ces axes stratégiques sont en lien direct avec le projet d'entreprise initié en 2024 et dont le chantier n° 4 prévoit la mise en œuvre d'actions susceptibles de :

- Proposer au public et aux partenaires une offre adaptée à leurs besoins en termes de solutions d'habitat ou d'évolution au sein de notre parc,
- Apporter à nos clients et partenaires un service de proximité adapté à leurs besoins en termes de qualité d'habitat et de conditions de vie,
- Garantir à nos clients et partenaires un bon niveau en termes de qualité de services en mettant à leur disposition une palette d'outils modernes et efficaces pour répondre à leurs besoins quotidiens.

2. Axes stratégiques

2.1. Réduction de la vacance commerciale

Un important travail de réduction de la vacance commerciale a été engagé depuis 3 ans avec des résultats notables. Il devra se poursuivre au cours de l'année 2026 afin d'atteindre une stabilisation des taux moyens à un niveau inférieur à 3%. La conduite de ce travail nécessite des investissements et des engagements financiers déjà évoqués au cours des années précédentes, mais non-encore déployés :

- Mise en œuvre de moyens techniques nouveaux, tels que la visite virtuelle informatisée des logements,
- Poursuite du travail de constitution et d'enrichissement d'une base photographique de qualité du patrimoine,
- Poursuite du recours au site « Le Boncoin » pour diffusion des annonces auprès du grand public avec adaptation des budgets alloués à l'inflation du coût de recours à ce prestataire,
- Communication visuelle plus importante sur le parc vacant en secteur détendu : investissements dans la fourniture d'affiches, panneaux « à louer », etc. Dans cet esprit des actions ont déjà été entreprises à Sancerre (Résidences Jean de Lerry et avenue Nationale) et pourront se poursuivre en 2026.
- La lutte contre la vacance implique nécessairement une coordination optimale et fine entre les différents services impliqués dans le process de remise en location,

Cette coordination est actuellement réalisée à l'aide d'un outil basé sur une feuille de calcul Excel : le tableau de la vacance. Cet outil peut cependant se révéler complexe dans sa présentation et sa compréhension et la traçabilité des saisies qui y sont réalisées est perfectible.

Il serait opportun d'effectuer des investissements dans la mise à disposition d'un outil plus fiable et plus pratique pour effectuer le suivi de la remise en location, type « Workflow », plateforme Beckerel, ou outil similaire.

Ce besoin de la Direction Commerciale et Proximité a déjà été identifié au cours des années précédentes et il est toujours d'actualité pour 2026.

- La commercialisation et la lutte contre la vacance nécessitent également de pouvoir disposer d'outils de suivi et de reporting fiables et d'une mise en œuvre rapide. Ce besoin est d'autant plus prégnant avec le développement de contraintes importantes nouvelles, liées à nos obligations en matière de contingents de réservataires (gestion en flux étendues désormais aux collectivités et à ALS) et de mixité sociale (quartiles) ou d'équilibre de peuplement de nos groupes d'habitations. Le besoin de faire évoluer nos outils apparaît de plus en plus nécessaire, notamment pour effectuer le rapprochement de l'offre et de la demande et satisfaire de manière plus fluide à nos obligations réglementaires.

Dans cet esprit, un « sourcing » a été mené afin d'identifier une solution logicielle auprès de plusieurs prestataires (HESTA, MROD, LOKALOK, ...). La mise en œuvre d'outils plus performants que la solution actuellement utilisée (HABISOFT), faciliterait grandement le travail de préparation en amont des CALEOL, et également en aval, pour le suivi et le « reporting » d'activité, mais nécessitera des investissements financiers et humains qui devraient être envisagés

- Les efforts engagés au cours des années précédentes en matière de renforcement des équipes commerciales devront être maintenus, et plus particulièrement le maintien du poste de Chargé de relogement. La création et le maintien de ce poste ont permis une accélération notable des opérations de relogement sur le quartier Aéroport de Bourges, avec finalisation en cours des relogements de la phase n° 1. Des efforts restent néanmoins à consentir dès le début de l'année 2026 sur la phase n° 2 de ce programme de relogement, ainsi que sur les autres groupes concernés par le relogement (Barbès, Mallarmé). Le maintien du poste de Chargé de relogement apparaît donc comme une nécessité.
- Les investissements déjà engagés en matière de formation des équipes commerciales, afin de conforter l'adoption d'une véritable posture « clientèle / commerciale », devront être poursuivis. Cette action pourra également être proposée à de l'ensemble des équipes dans toutes les directions concernées par la remise en location des logements.

L'ensemble de ces actions s'inscrit pleinement dans le cadre de notre ambition visant à proposer à nos client et partenaires une offre adaptée au sein de notre parc immobilier.

2.2.Développement et renforcement de la qualité de service mise en œuvre au profit de nos clients

La mise en œuvre d'une politique effective de qualité de service à destination de nos clients implique une meilleure réactivité, un suivi plus étoffé, partagé et une présence accrue sur nos sites, au contact de proximité avec nos locataires.

- Le suivi et la réactivité dans le traitement des sollicitations reçues de nos clients, a fait l'objet de travaux dans le cadre du projet d'entreprise Cap Proximité et a abouti à une refonte du module de gestion des réclamations. Cette évolution pourrait être accompagnée par la mise en œuvre d'un outil efficace de suivi et de reporting, afin de donner aux équipes et à l'encadrement une meilleure vision du suivi des réclamation et des capacités d'anticipation et d'actions proactives. Cet outil existe et a été identifié auprès de Binéo. Il est donc proposé d'étudier au cours de l'année 2026, la mise en œuvre et le déploiement de ce système, ce qui nécessitera un investissement en termes de paramétrage et un coût de fonctionnement annuel, mais améliorera grandement le suivi réactif des réponses apportées aux sollicitations de nos clients et partenaires.
- Le suivi des situations de non-qualité, notamment sur le thème de la gestion de la propreté et des encombrants, apparaît aujourd'hui comme un enjeu de plus en plus important dans la gestion de notre patrimoine, mais aussi dans nos relations et échanges avec les collectivités.
Val de Berry dispose, à ce titre, de plusieurs outils qui contribuent à traiter cette thématique, dont l'existence d'une régie interne de propreté et de nettoyage PIRP qui permet de mener des actions réactives et immédiates.
L'existence de cet outil doit être pérennisée, notamment au regard des départs en retraite de ses personnels et de la nécessité d'y employer des agents « titulaires ». Ainsi, des recrutements seront à envisager afin de maintenir au sein de ce service une masse salariale propre à en assurer la pérennité.

L'ensemble de ces actions s'inscrit pleinement dans le cadre de notre ambition visant à proposer à nos client et partenaires une service de proximité adapté à leurs besoins en termes de qualité d'habitat et de conditions de vie.

2.3. Professionnalisation et structuration des métiers de proximité.

Le renforcement et la professionnalisation de la relation de proximité avec nos clients et partenaires est un axe majeur de développement de l'activité de Val de Berry et nécessitera des investissements afin d'offrir une palette de services et d'outils permettant de répondre à cette ambition :

- Mise en œuvre du chantier 4.3 du projet d'entreprise en lien avec les travaux issus des autres groupes de travail relevant du chantier 4 du même projet. Ce travail permettra de poursuivre des réflexions déjà engagées sur la création d'un Centre de Relation Clientèle, ou encore sur la définition d'un référentiel qualité interne. Il est à noter que ces travaux pourront également être menés dans le cadre de la SAC Val de France.
- Digitalisation de la relation clientèle avec la poursuite de la dématérialisation des outils et documents utilisés par les équipes de proximité. Un travail a d'ores et déjà été engagé pour dématérialiser les déclarations de sinistre, les « tenues de logement », et va se poursuivre avec une dématérialisation d'une partie des formulaires utilisés au quotidien par nos équipes (récépissés divers, fiches de signalement, etc ...). Ce travail se fera à travers l'appliquetif « Collecte », déjà utilisé par les équipes et qui pourra être déployé dans les points d'accueil de Val de Berry avec la mise en place de tablettes et d'une liaison Wifi. Sur ces deux derniers points, des investissements devront donc être consentis pour permettre la mise en œuvre de ce projet de digitalisation.

L'ensemble de ces actions implique la création et le déploiement d'outils nouveaux et modernes, et s'inscrit pleinement dans le cadre de notre stratégie visant à proposer à nos client et partenaires un niveau efficient en termes de qualité de services en mettant à disposition une palette de moyens pour répondre à leurs besoins quotidiens.

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026 - SYSTEME D'INFORMATION

La prévision 2026 en fonctionnement sera en légère augmentation par rapport à 2025, ainsi que les redevances et coûts de maintenance des outils numériques.

On notera toutefois que le nombre d'application augmente chaque année, mais le gain généré par la digitalisation permet de réaliser des économies sur d'autres postes de dépense.

FONCTIONNEMENT

La stratégie de modernisation de certains outils de travail se poursuivra comme suit :

- Amélioration de l'utilisation de Prem (mise en œuvre des recommandations éditeur)
- Développement de l'utilisation des outils 365 (teams-planner-IA...)
- Poursuite de la dématérialisation (workflow-BT-Avis d'échéance-réclamations ...)

Le budget de fonctionnement comprendra :

- Le coût des contrats de maintenance des équipements, du progiciel métier (pour la quote part représentative) et des solutions informatiques
- Les charges de télécommunications pour la téléphonie fixe, et la téléphonie mobile
- Les redevances de licences systèmes

INVESTISSEMENT

Il est constitué des éléments issus de la stratégie SI en cohérence avec la Stratégie de Val de Berry :

- Renouvellement d'équipements informatiques, dont certains appareils mobiles (tablette ou pc portable)
- De nouveaux outils de sécurisation des accès et des données
- Renouvellement et extension du réseau wifi
- Remplacement du réseau WAN (fin de marché) par une solution moins coûteuse
- L'acquisition d'une solution de gestion du SI (gestion de parc-tickets-prise de commande à distance sécurisée-gestion fournisseurs et contrats)

Ce que traduit le budget d'investissement :

- Fournir un ensemble de supports performants et homogènes aux diverses applications métiers utilisées
- La mise à disposition de systèmes et matériels plus performants, et mieux adaptés aux besoins actuels
- Continuer la mise en place de processus de dématérialisation en rapport avec le projet RSE de Val de France
- Améliorer la sécurité du SI
- Evolution des pratiques et des usages