Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le vendredi 11 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 – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère (visio)
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Secrétaire de Séance
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Auguste DORLEANS

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND	Chef du Service Habitat - DDT du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et Marketing RH
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 de Direction

.....

La séance est levée à 11 H 15.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

CONSEIL D'ADMINISTRATION
==========

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30
=========

XV - NOTE DE PRESENTATION DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

LE CONTEXTE

L'année 2025 s'annonce sous le signe de l'incertitude économique et géopolitique. Les tensions internationales, notamment en Europe de l'Est et au Moyen Orient, continuent d'influer sur les marchés financiers et les coûts des matières premières. L'inflation reste une préoccupation majeure pour les économies développées, y compris la France, où les efforts pour contenir la hausse des prix se heurtent à des défis persistants. Par ailleurs, les élections présidentielles de novembre prochain aux Etats-Unis rajoutent une touche d'incertitude.

La récente décision de l'Union Européenne d'entamer une procédure pour déficit excessif à l'encontre de 7 états européens, dont la France, fait peser une menace d'éventuelle dégradation de la note attribuée par les principales agences de notation financière. Ces mêmes agences demeurent dans l'expectative quant au programme qui sera déployé par le gouvernement français, avec en point d'orgue le projet de budget 2025. Des conséquences néfastes pourraient en découler, notamment pour ce qui concerne les taux de marché servant de référence pour le calcul du taux du livret A.

Sur proposition du Gouverneur de la Banque de France, le gouvernement a décidé le maintien du taux du livret A à 3% jusqu'au 31 janvier 2025 inclus. Si l'actuelle tendance en termes d'inflation et de taux court terme devait se confirmer, ce taux pourrait évoluer à la baisse au cours de l'exercice. A contrario, les hypothèses développées précédemment font planer le risque d'une nouvelle hausse du taux du livret A.

La crise du logement neuf en France ne connaît pas de trêve, avec une baisse au niveau national de -14% pour les mises en chantier entre mai 2023 et mai 2024. Elle est d'environ -10% pour les délivrances de permis de construire sur la même période. En région Centre Val de Loire, ces baisses atteignent -17,1% et – 20,4%.

Selon les perspectives économiques de l'OCDE, les coûts de construction devraient continuer à augmenter en 2025, avec une estimation de 5% à 7% d'inflation dans le secteur du BTP. Cette hausse est due à la pénurie de matériaux, à la hausse des prix de l'énergie et à la réglementation applicable aux constructions plus durables et éco-responsables. Par ailleurs, le durcissement des conditions d'octroi des subventions, pour celles qui subsistent, rend de plus en plus compliqués les équilibres d'opérations. Val de Berry devra donc optimiser ses projets de construction et utiliser des matériaux innovants pour contenir les coûts.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Dans le secteur public, et en particulier pour les offices publics de l'habitat, les salaires devraient augmenter pour suivre la dynamique générale du marché, avec des hausses estimées entre 2% et 3%. Ces augmentations devront être prises en compte dans la gestion des charges de personnel. Une politique de maîtrise des coûts et d'optimisation des ressources humaines sera essentielle pour accompagner cette hausse.

Aucune disposition du projet de loi de finances 2025 n'est à ce jour connue quant à une éventuelle hausse des valeurs locatives (+3,90% dans la Loi de Finances 2024), laquelle ne manquera pas d'impacter le montant de la taxe foncière. Certains experts anticipent une revalorisation de l'ordre de 2%.

Le nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2022-06 du 6 novembre 2022 pourrait entrer en vigueur à dater de l'exercice comptable 2025. Sous cette réserve, il impactera très sensiblement le calcul de l'autofinancement courant par la recomposition des éléments constitutifs du résultat exceptionnel. Les charges et produits exceptionnels seraient désormais restreints aux seules opérations de comptabilisation sur exercices antérieurs, et ceux liés à un évènement « majeur et inhabituel ». La nouvelle instruction comptable spécifique aux organismes de logement social est en cours de rédaction et devrait paraître d'ici fin 2024. Au regard de l'incertitude qui pèse sur l'entrée en vigueur effective au 1er janvier 2025, les orientations budgétaires de l'organisme vous seront présentées compte non tenu de ces évolutions.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

Dans la continuité des exercices précédents, la vacance commerciale financière poursuit son repli et devrait en 2025 se situer à environ 4,5%.

L'indice de référence des loyers du 2nd trimestre 2024 s'affiche à 3,26%. Conformément aux engagements du protocole CG2LS, la hausse en masse des loyers pour 2025 est donc proposée à hauteur de cet indice.

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 sera délivré à dater du 1er janvier 2025, contribueront de nouveau à l'équilibre des opérations. En demeureront 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 « 3ème ligne de quittancement ») sera dans le même temps étudiée et, le cas échéant, intégrée sous la même réserve dans l'équilibre financier des rénovations énergétiques.

Chaque organisme doit se doter d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Celui en cours arrive à son terme. L'élaboration d'un PSP 2026-2035 va être initiée en 2025 et mobilisera un budget conséquent. Il donnera 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 devra bien entendu être aussi exhaustif que possible et intégrer toutes les sources de financement mobilisables.

Le travail de recherche des financements indispensables pour équilibrer l'opération de démolition/reconstruction du quartier de l'Aéroport va se poursuivre auprès des institutionnels, en lien étroit avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CG2LS) et la fédération des OPH. Dans le même temps, le relogement des locataires concernés et les travaux de sécurisation du site vont s'accélérer.

La réalisation de travaux de rénovation énergétique du parc locatif va se poursuivre, prioritairement les logements dont les DPE sont classés en G, puis ceux classés en F et enfin ceux classés en E.

L'activité commerciale doit poursuivre sa mutation, nécessitant d'affiner certaines de ses missions. Des investissements conséquents sont à prévoir afin de se doter d'outils performants de suivi et de reporting. L'impact des coûts annuels de maintenance sur nos charges de gestion induit un rythme pluriannuel d'engagement de ces investissements.

La digitalisation de nos process va continuer, notamment en termes de suivi des indicateurs de gestion. La solution BINEO est utilisée depuis cette année pour le suivi de la vacance en nombre de lots. Cette solution propose des modules complémentaires de suivi des indicateurs financiers

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

dans divers domaines (impayés, quittancement, achats/régularisation de charges). Là également, une planification pluriannuelle reste à déterminer. Plus globalement, les premiers effets budgétaires positifs de la dématérialisation, principalement des avis d'échéances et l'instauration de la téléphonie via TEAMS, vont compenser pour une part non négligeable les coûts supplémentaires engendrés.

Malgré les conditions peu favorables du crédit immobilier en France, les ventes de logements devraient se poursuivre selon un rythme annuel d'une dizaine de logements et générer le complément de fonds propres indispensable au financement de nos opérations patrimoniales. Par ailleurs, l'échange de patrimoine avec France-Loire va également être significativement contributeur en termes de résultat.

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

Notre programme d'habitat inclusif devrait aboutir en 2025 à la mise en location des résidences seniors de Bigny, Torteron et Dun sur Auron, soit 32 logements et 3 maisons communes. Par ailleurs, l'EHPAD de St Satur ouvrira les portes de ses 55 chambres pour personnes déficientes visuelles, et les opérations de construction de 18 logements à Aubigny et 4 logements à Dun (en complément de la résidence seniors) seront mises en location. Les loyers en année pleine des mises en location 2024 (RS St Martin et centre maternel de St Florent) ajoutés à ceux des livraisons 2025 vont contribuer à renforcer nos produits courants.

L'impact attendu de la RLS est estimé à 7,2% des loyers conventionnés, soit environ 2,9 M€.

Diverses subventions de fonctionnement, la production immobilisée, les cessions de droits à certificats d'énergie et la mise à la charge partielle des locataires en situation d'impayé des frais de procédures de recouvrement constitueront les principaux produits de gestion courante, hors loyers et récupération de charges. De même, la modulation issue du lissage de la RLS devrait être bénéficiaire pour notre organisme.

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

Les produits exceptionnels regrouperont notamment les pénalités reçues sur marchés, les encaissements après admission en non-valeur de créances, la subvention de rétablissement versée par la CG2LS (dernière quote-part), le versement des indemnités d'assurance par suite de sinistres, les dégrèvements de taxes foncières (vacance de plus de 3 mois, vacance des logements à démolir, travaux de rénovation énergétique et adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite), les produits de cessions d'actifs et les subventions accordées pour le financement des démolitions.

Les charges de gestion courante comprendront 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, divers honoraires, les frais d'actes et de contentieux, les dépenses en lien avec les relations publiques, les frais de missions et de déplacements, les frais postaux et de télécommunication, les cotisations fédérale et CGLLS et les taxes et impôts hors patrimoine locatif.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Le budget alloué aux charges de personnel intègrera 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. Il devra également accompagner la mise en œuvre de la refonte de la classification des emplois, dont l'impact annuel est estimé par la fédération des offices entre 3% et 5%, ainsi que les mesures découlant de la NAO 2024.

L'entretien du patrimoine locatif 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 va s'intensifier et s'étendre aux établissements recevant du public ou classés dans la catégorie des locaux tertiaires.

Autre poste budgétaire conséquent, la taxe foncière mobilisera une partie non négligeable de notre autofinancement.

Le coût des impayés comprend les dettes devenues irrécouvrables et admises en non-valeur par l'office, les effacements de dettes sur décision de justice ainsi que la variation de la provision pour créances douteuses. Val de Berry entend stabiliser sur le long terme le taux des impayés en deçà de 1,40%.

Enfin, la charge financière impactera, encore cette année, très fortement notre autofinancement, principalement en raison de l'annuité locative basée sur le taux du livret A.

Les charges exceptionnelles seront constituées notamment des pénalités dues sur marchés, des subventions accordées à diverses structures associatives ou autres, du coût des démolitions, des travaux à réaliser consécutifs à sinistres, d'éventuelles indemnisations mises à la charge de Val de Berry par décision de justice. Pour rappel, les coûts de démolition font l'objet d'une provision qui varie selon la part des fonds propres consommés sur l'exercice.

Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1er janvier 2025 :

1/ La variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2024) pour les loyers maxima de convention.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 4

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve pour application au 1er janvier 2025 La variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2024) pour les loyers maxima de convention.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

2/ La variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions du protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 19 CONTRE : 6 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve pour application au 1er janvier 2025 la variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions du protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention.

3/ La variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 19 CONTRE : 6 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve pour application au 1er janvier 2025 La variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers.

4/ La variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les logements en mandat 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 : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve pour application au 1er janvier 2025 la variation à concurrence de +3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les logements en mandat 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 : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve pour application au 1er janvier 2025 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 2025 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve pour application au 1er janvier 2025 l'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2025 (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 remplacement de composant énoncés dans les rapports joints.

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

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacement de composant énoncés dans les rapports joints.

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 : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

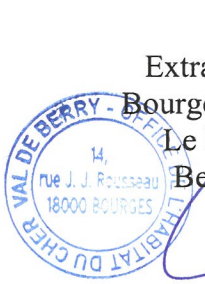
DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Daniel ROBIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 octobre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025
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. 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 est étendue à de nouveaux supports tel que Marché Online.

VENTES DE LOGEMENTS

En 2019, l'office a adopté une politique active de vente de logements.
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 ressources humaines
- du contentieux lié à des sinistres
- du contentieux marché public / prestataires

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

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 SOCIETE 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 2024, la mise en œuvre de la société de coordination va se poursuivre. Cette société refacture à ces 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH

L'année 2025 se caractérise par un environnement économique complexe, avec une pression accrue sur la maîtrise des coûts, en particulier ceux liés à la masse salariale, conformément aux exigences du protocole CGLLS et du VISIAL. La mise en œuvre de la nouvelle classification des emplois des OPH représente un défi supplémentaire, avec des implications potentielles sur la structure salariale. Notre stratégie devra concilier ces nouvelles exigences réglementaires avec nos objectifs de maîtrise des coûts et d'optimisation des ressources.

Les objectifs des Orientations Budgétaires 2025 de la DDHMRH seront :

- Maintien des Effectifs : Maintien des effectifs constants, en limitant les recrutements aux besoins organisationnels et stratégiques. Les remplacements des personnels partant à la retraite ou démissionnaires feront l'objet d'une étude approfondie pour mesurer la pertinence du remplacement au regard des besoins réels de VAL DE BERRY.

- Maîtrise de la Masse Salariale : Contrôle rigoureux de l'augmentation des dépenses salariales, avec une attention particulière aux impacts de la nouvelle classification des emplois. Cela inclut le contrôle de gestion sociale avec le suivi d'indicateurs par trimestre et la révision des grilles salariales courant 2025, en tenant compte des impacts réglementaires dans l'évaluation des augmentations salariales.

- Optimisation des Ressources Humaines : Maximisation de l'utilisation des compétences existantes et promotion de la mobilité interne.

- Renforcement de la Marque Employeur : Développement d'initiatives pour renforcer l'attractivité de VAL DE BERRY, notamment la mise en place de frigos connectés pour une alimentation saine, intensification de la communication sur notre adaptabilité aux nouvelles exigences réglementaires, et optimisation du processus de recrutement pour mieux refléter les métiers et opportunités de carrière offerts à VAL DE BERRY. Collaboration avec des institutions comme l'IUT pour attirer des talents alignés avec les besoins de VAL DE BERRY. Participation à des salons professionnels pour promouvoir notre secteur d'activités, et travail sur des projets communs RH dans le cadre de la SAC.

- Exploitation de l'IA : Intégration des technologies d'intelligence artificielle pour optimiser les processus RH et de formation. Anticipation de l'impact de l'IA sur nos métiers dans les années à venir dans le cadre de la GEPP (Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels).

- Adaptation à la Nouvelle Classification des Emplois : Anticipation et gestion des impacts de la nouvelle classification des emplois des OPH sur la masse salariale. Cette nouvelle classification pourrait entraîner une augmentation de 3 % à 5 % de la masse salariale, en fonction du nombre de collaborateurs concernés et des ajustements nécessaires. Ces coûts devront être anticipés et intégrés dans nos prévisions budgétaires.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

- Formation et Mobilité Interne : Mise en place de formations spécifiques pour aider les collaborateurs à s'adapter à leurs nouvelles fonctions en cas de mobilité interne. Un recueil des besoins de formation devrait être mis en place pour mieux cibler les demandes individuelles en parallèle de la dématérialisation des entretiens professionnels.

Hygiène, Santé et Sécurité au Travail :

Pour l'année 2025, la DDHMRH prévoit de mettre en place plusieurs initiatives afin d'améliorer la protection, le bien-être et les conditions de travail de nos collaborateurs.

Nous allons instaurer un nouveau marché pour les Équipements de Protection Individuels (EPI) et les vêtements de travail. L'objectif est de garantir une protection optimale des collaborateurs en leur fournissant des équipements conformes aux normes en vigueur et confortable si possible, ce qui contribuera à réduire les risques d'accidents et de maladies professionnelles grâce à des équipements de qualité ainsi que des vêtements de travail adaptés aux missions de chacun.

En parallèle, nous prévoyons l'aménagement de postes de travail en cas de besoin. Cette initiative vise à adapter les postes de travail aux besoins spécifiques des collaborateurs, notamment ceux en situation de handicap ou présentant des restrictions médicales. De plus, nous améliorerons l'ergonomie des postes de travail pour prévenir les troubles musculosquelettiques (TMS).

Nous continuerons les sessions de coaching en Qualité de Vie au Travail et Conditions de Travail (QVCT). L'objectif est d'améliorer la qualité de vie au travail des collaborateurs en leur proposant un accompagnement personnalisé.

Des ateliers sportifs et de bien-être seront également organisés pour promouvoir l'activité physique et le bien-être mental des collaborateurs. Ces ateliers viseront à réduire le stress et à améliorer la santé globale des employés.

Nous poursuivrons notre partenariat avec Teale, notre prestataire sur la santé mentale, pour assurer un suivi et un soutien continu en la matière. L'objectif est de prévenir les risques psychosociaux (RPS) et d'améliorer le bien-être mental au sein de l'entreprise.

Un plan d'actions spécifique aux Risques PsychoSociaux (RPS) sera mis en place en partenariat avec Teale, pour prévenir ces risques au travail. Nous mettrons en œuvre des actions concrètes pour réduire le stress, le harcèlement et améliorer le climat de travail.

Lors de la semaine Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT), nous organiserons des ateliers pour sensibiliser les collaborateurs aux bonnes pratiques en matière de qualité de vie au travail. Ces animations favoriseront la cohésion d'équipe et renforceront l'engagement des collaborateurs grâce à des activités interactives et éducatives.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Des actions seront également mises en place pour la semaine du handicap afin de sensibiliser les collaborateurs aux problématiques liées au handicap et de promouvoir l'inclusion au sein de l'entreprise.

De plus, nous lancerons des actions de sensibilisation à divers risques professionnels (routiers, chutes, RPS, etc.). L'objectif est d'informer et de former les collaborateurs sur ces risques pour développer une culture de prévention au sein de l'entreprise.

Enfin, nous établirons le Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail (PAPRIPACT). Ce programme définira et planifiera les actions de prévention des risques professionnels pour l'année à venir. Il visera à améliorer en continu les conditions de travail des collaborateurs et à assurer leur sécurité au quotidien.

Contrôle Interne :

Le contrôle interne sera renforcé en 2025 pour garantir une gestion rigoureuse des processus et limiter les risques opérationnels. Les principales actions incluront :

- Développement de Procédures : Élaboration et mise à jour des procédures internes pour garantir la conformité avec les exigences liées au RGPD.

- Gestion des Risques : Identification, évaluation et gestion proactive des risques, avec un focus particulier sur les risques financiers, opérationnels et juridiques. Un plan de gestion des risques sera élaboré.

RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) :

En 2025, la conformité au RGPD sera un axe prioritaire pour VAL DE BERRY. Les actions prévues comprennent :

- Sécurisation des Données : Mise en œuvre de mesures techniques et organisationnelles renforcées pour protéger les données personnelles des collaborateurs et des clients. Cela inclut la sécurisation des bases de données, l'accès restreint aux informations sensibles.

- Sensibilisation et Formation : Organisation de sessions de formation pour les collaborateurs afin de les sensibiliser aux exigences du RGPD et aux bonnes pratiques en matière de protection des données.

- Mise à jour des Politiques de Confidentialité : Révision des politiques de confidentialité pour s'assurer qu'elles sont conformes aux dernières exigences légales et qu'elles sont clairement communiquées à tous les collaborateurs et parties prenantes.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Conclusion :

Les orientations budgétaires pour 2025 doivent non seulement répondre aux défis habituels, mais aussi anticiper les impacts de la nouvelle classification des emplois. Une gestion rigoureuse de la masse salariale, combinée à une stratégie proactive pour renforcer notre marque employeur, nos actions en matière de santé et sécurité au travail, la maîtrise des risques via un contrôle interne renforcé, le respect du RGPD, et l'exploitation de l'IA, sera essentielle pour naviguer avec succès dans cette année de transition.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025
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 pratiquées, 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 2ème trimestre de l'année précédente. Celui-ci s'établit à 3,26% pour le 2nd trimestre 2024.

La loi Climat consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1er janvier 2023. Au 1er 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.

L'échange de patrimoine avec France Loire va se traduire au 1er janvier 2025 par :

- La sortie de notre patrimoine des 108 logements collectifs du Prado
- L'entrée dans notre patrimoine de
    - 48 logements collectifs à Bourges – les Fleurettes
    - 52 logement collectifs à Sancerre – résidence de Léry
    - 8 logements individuels à Sancerre – clos de Léry

Les hausses de loyers seront applicables sur le patrimoine détenu à cette date après impact de l'échange.

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

Pour application au 1er janvier 2025 :

- Variation à concurrence de 3,26% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2024) pour les loyers maxima de convention
- Variation à concurrence de 3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions du protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention
- Variation à concurrence de 3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers.
- Variation à concurrence de 3,26% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2024) 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

- Actualisation des redevances des foyers prenant en compte les nouvelles données de l'exercice 2025 (charges de structure et de remboursement).

Charges locatives

A l'issue de la régularisation de charges 2023, la nécessité d'actualiser certaines provisions sur contrats d'entretien sera examinée. La provision sur consommation d'eau froide devra être augmentée.

Fiscalité

Taxe foncière

La taxe foncière 2025 tiendra compte de la fin d'exonération de 85 logements à Bourges et au Châtelet, de l'éventuelle acquisition de 23 logements à Bourges – Avord et Saint Doulchard et de la sortie de la base assujettissable des logements vendus ou démolis au cours de l'exercice 2024.
Pour 2024, l'Etat a décidé une augmentation des valeurs locatives de 3,90%, après la hausse de 7,10% de 2023. Il est donc prudentiel d'anticiper dans notre projet de budget une nouvelle hausse de 5% pour 2025.

Ressources diverses

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 :

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

Les exercices de référence seront 2024 pour la vacance et 2023 pour les travaux.

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Subvention protocole CG2LS

La dernière quote-part 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, sera comptabilisée cette année.

Subvention de la Commission de Péréquation et de Réorganisation (CPR)

La CG2LS, par l'intermédiaire de la CPR, peut soutenir financièrement les transferts de patrimoine entre organismes. Val de Berry et France Loire devraient pouvoir prétendre à cette aide au titre de l'échange de patrimoine sous promesse signée en juin dernier.

Trésorerie

Les dépôts à termes, effectués en 2023 pour un total de 15 M€ sur des comptes à terme à 3 et 5 ans seront conservés. 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.

Les éléments de contexte qui impactent le calcul du taux du livret A demeurent à ce stade encore très incertains. Aussi, il est proposé de retenir un rendement prévisionnel de 3% pour l'élaboration du budget prévisionnel 2025.

Dette de l'organisme

Dans un contexte économique mouvementé qui laisse planer l'incertitude quant à une possible baisse des taux des marchés financiers, la mobilisation d'emprunts à taux fixe reste peu envisageable. Si toutefois une détente était constatée au cours de l'exercice, cette voie de diversification sera étudiée.

A ce stade, les emprunts indexés sur livret A seront donc privilégiés pour le financement de nos opérations.

Les intérêts de cette dette, essentiellement indexée sur le livret A, vont de nouveau peser lourdement sur notre exploitation. La rémunération due à la Banque des Territoires sur les titres participatifs émis en 2022 complète la charge financière.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025
DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT

La Direction Technique et Développement va poursuivre ou initier un certain nombre de dossiers en 2025 permettant de développer et de maintenir son patrimoine

DEVELOPPEMENT

INVESTISSEMENTS

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

- NPRU de Bourges :
  Lancement de démolitions
  Reconstitution de l'offre (rue Mermoz et rue Lammerville, le Bon Pasteur, le Grand Meaulnes)
  Études de résidentialisation et d'aménagement (le Grand Meaulnes)
- Programme logements domotiques :
  Fin des travaux à Bigny-Vallenay, Torteron et Dun sur Auron
  Études puis lancement des travaux pour l'opération de Saint Florent sur Cher
- NPRU Vierzon :
  Fin des travaux de la démolition de Flourens
  Lancement des études pour la résidentialisation de Gustave Flourens
- Action Cœur de Ville :
  Construction de 32 logements à Avaricum
- 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 inscrites au PSP : le PSP prévoit un programme de réhabilitations important en 2025.
-

PROGRAMMATION ETAT

La programmation 2025, 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
- Aubigny sur Nère : acquisition-amélioration de 5 logements de l'ancienne gendarmerie

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Etudes /conceptions 2025	
commune	nombre de logements
Saint Amand – Pension de famille Caritas	25
Graçay Gendarmerie	6
Sancoins Gendarmerie	8
Dun sur Auron Gendarmerie	7
Bourges – le Bon pasteur	40
Aubigny sur Nère Ancienne Gendarmerie	5
Dun sur Auron – Route de Châteauneuf	35
Bourges - Grand Meaulnes	11
Mehun sur Yèvre	3
Bourges - Galiote Tassigny	10
Bourges - Mansart	12
Bourges Lamerville	8
Total	**170**

Mises en chantier 2025	
commune	nombre de logements
Mery sur Cher	6
Saint Florent sur cher domotique	12
Avord Rue Mermoz	5
Bourge le Bon Pasteur	40
Saint Florent- Bellevue	9
Bourges T. Lamy	36
Bourges – Pension de famille Caritas	25
Bourges – Pension de famille St François	24
Bourges – Bd Mermoz	8
Saint Amant Montrond Le grand pré	48
Total	**213**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Chantiers en cours ou réceptionnés en 2025	
commune	nombre de logements
Bigny-Vallenay Domotique	10
Saint Satur - EHPAD	55
Aubigny 18 CN	18
Saint Florent - Bellevue	9
Torteron Domotique	10
Bourges Avaricum	32
Dun sur Auron Domotique + 4 CN	16
Total	**150**

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 2025, les consultations des marchés suivant devront être lancées :
- Vérification et entretien des équipements de sécurité incendie
- Entretien des ascenseurs
- Entretien des portes de garages, portails et barrières
- Sortie des ordures ménagères sur les sites collectifs
- Nettoyage des locaux collectifs
- Fabrication et pose des plans d'intervention des bâtiments collectifs
- Contrat de maintenance pour la vidéoprotection
- Contrat de vérification et maintenance de la sécurisation des toitures (lignes de vie, points d'ancrage, etc...)

L'objectif est aussi de lancer la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de Val de Berry.
Ce dernier tiendra compte des audits sur les balcons, les résidences datant des années 30 et sur les couvertures des logements individuels, du PSP environnemental issue des réflexions de Val de Berry, du plan simplifie de stratégie énergétique et de décarbonation (PSSED) afin d'orienter notre futur plan stratégique de 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 chauffes 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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

- Réfection légère de voiries
- Nettoyage et ravalement de façades ;
- Campagne de démoussage de toiture
- Réfection partielle de colonne 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
- Travaux de coupe, élagage d'espaces verts
- Travaux liés à la garantie totale de maintien en bon état de marche des installations sous contrats d'entretien

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.
Les opérations de démolition 2025 sont :

Démolitions en étude 2025	
commune	nombre de logements
La Guerche sur l'Aubois – Rue Jean Monnet	50
Orval – Rue des écoles	16
Bourges EA – 22,24,34,36 rue G. Eiffel Bourges -9-11 rue du cardinal Dupont	36 2
Bourges KA – 234-243 avenue du G. De Gaulle	55
Bourges KC rue François Villon	40
Bourges IB (partiel) – 8/10 rue H. Moissan	18
Saint Doulchard7, 9, 11, 13 rue des Verdins	40
Total	**257**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Travaux en cours et réceptionnés en 2025	
commune	nombre de logements
Bourges KA 234-242 avenue du Général de Gaulle	55
Bourges KC rue François Villon	40
Vierzon - Flourens	59
La Guerche sur l'Aubois Rue Jean Monet	50
Bourges IB (partiel) – 8/10 rue H. Moissan	18
Bourges 2 et 4 rue Becquerel	10
Bourges 10 rue Adélaïde Hautval	10
Bourges 1 et 3 rue Loucheur	88
Total	**330**

Val de Berry va poursuivre le relogement des locataires du quartier Aéroport. Les diagnostics avant démolition vont être lancés.

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 2025	
commune	nombre de logements
Bourges – LMN et QZ	186
Menetou Salon	1
Avord Cité 3	121
Saint Eloy de Gy	18
Bourges – Grand Meaulnes - Résidentialisation	158
Bourges – Fonds Gaidons	113
Bourges Val d'Auron Boyer Maillol	102
Bourges Gibjoncs OD	18
Vierzon- Résidentialisation G.FLOURENS	36
Vierzon Louise Michel	54
Bourges Cros à la cane FS/GF	152
Bourges Moulonnière	35
Total	**994**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Mises en chantier 2025	
commune	nombre de logements
Bourges Aménagement de Saint Michel	0
Bourges Hôtel Dieu	64
Bourges Bât HIJK	168
Total	**232**

Chantiers en cours et réceptionnés en 2025	
commune	nombre de logements
Bourges Daniel Mater	10
Bourges Morogues	21
Bourges Max Dormoy	50
Bourges CU/CR/EA/EB	143
Bourges – Résidentialisation LAZENAY	144
Total	**368**

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
- Vidéo protection
- Travaux de remplacement de menuiseries, portes palières, menuiseries, volets
- Travaux de pose d'isolation extérieure, travaux induits compris
- Travaux de couverture (remplacement complet)
- Création de VMC simple flux hygroréglable
- 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
- Travaux de création d'interphonie, et remplacement des portes de hall
- Réfection de clôtures

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

- 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 mettre en peinture un mur dans les logements afin de créer un effet attachement pour permettre de réduire les dégradations dans les logements

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

- Peinture/faïence/plâtrerie/sols
- Menuiserie/serrurerie/quincaillerie/vitrerie
- Plomberie/sanitaire/gaz
- Electricité
- Interphonie/antennes
- Vidanges/assainissement
- Maçonnerie
- Etanchéité/toiture

FLOTTE AUTOMOBILES

Le renouvellement de quelques véhicules serait à envisager en 2025 notamment pour faire suite aux livraisons des résidences domotiques.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025
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.

Actions de prévention et d'accompagnement

Dans le cadre d'actions de prévention et d'accompagnement des locataires (ex : écogestes), des ateliers et autres actions/animations seront mises en place en partenariat éventuel avec les associations présentes sur le territoire.
Une réflexion est en cours pour que Val de Berry puisse avoir la capacité de proposer à ses locataires des outils de diagnostic et d'orientation proposés par divers prestataires (accès aux droits et prestations y compris locales, simplification des démarches administratives liées au déménagement …)

Modes de communication

Dans le cadre de la politique RSE de l'organisme, une démarche de modernisation des relances et des échanges avec les locataires est engagée (SMS, mails…).
De même, des campagnes visant à la promotion du prélèvement automatique et du paiement en ligne continueront à être régulièrement organisées.

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.

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. La récupération des frais est soumise à l'obtention d'un titre exécutoire.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

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.
La résidence-seniors de Plaimpied-Givaudins a été mise en location en juin 2022.
La mise en location de la résidence de St-Martin-d'Auxigny est intervenue en milieu d'année 2024.
4 autres projets sont en cours d'élaboration dont les résidences de Torteron et Dun-sur-Auron pour lesquelles la livraison est programmée au cours du premier semestre 2025. Le chantier de Bigny Vallenay est toujours en cours.
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 de financements de l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour la résidence de Plampied-Givaudins jusqu'en juin 2025 puis du Département via la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) comme pour les autres résidences.

Actions en faveurs des « séniors »
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.

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 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Le Conseil Départemental ou la Carsat peuvent contribuer au coût des travaux pour lesquels 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025
DIRECTION COMMERCIALE ET PROXIMITE

1. Préambule

Les orientations adoptées pour la Direction Commerciale et Proximité de Val de Berry, pour l'année 2025, 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.

En lien avec ces axes, des réflexions et groupes de travail se tiendront à travers 3 chantiers :

- 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 efficients pour répondre à leurs besoins quotidiens.

2. Axes stratégiques

2.1. Réduction de la vacance commerciale.

Un travail de réduction de la vacance commerciale a été engagé et devra se poursuivre au cours de l'année 2025. La conduite de ce travail nécessite des investissements et des engagements financiers déjà évoqué en 2024, mais non-encore satisfaits :

- Mise en œuvre de moyens techniques nouveaux, tels que la visite virtuelle informatisée des logements,
- Constitution 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 importante sur le parc vacant en secteur détendu : investissements dans la fourniture d'affiches, panneaux « à louer », etc.
- La lutte contre la vacance implique nécessairement une coordination plus fine entre les différents services impliqués dans le process de remise en location,

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

Cette coordination est actuellement réalisée à l'aide d'un outil basé sur une feuille de calcul Excel : le tableau de la vacance. Ce système montre cependant rapidement ses limites.

Il serait nécessaire 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 a déjà été identifié pour l'année 2024 et il est toujours d'actualité pour 2025

- 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 et de mixité sociale (quartiles). Le besoin de faire évoluer nos outils apparait de plus en plus nécessaire, notamment pour effectuer le rapprochement de l'offre et de la demande.

  Dans cet esprit, un « sourcing » est actuellement mené afin d'identifier une solution logicielle, notamment auprès des prestataires HESTA ou MROD. La mise en œuvre de tels outils, si elle est décidée, facilitera grandement le travail de préparation en amont des CALEOL mais nécessitera des investissements financiers.

- Les efforts engagés en 2024 en matière de renforcement des équipes commerciales devront être maintenus (maintien du poste de Chargée de relogement).

- Les investissements déjà engagés en matière de formation des équipes commerciales, afin de les faire évoluer d'une posture « administrative » à une véritable attitude « commerciale », devront être poursuivis. Cette action pourra également être déployée auprès de l'encadrement des équipes de 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. Ainsi, la mise en œuvre d'un module Prem « réclamation » rénové est attendue pour le dernier trimestre 2024 toutefois, il doit s'accompagner d'un outil de suivi et de reporting efficace permettant un suivi et un pilotage fin des réclamations enregistrées.

Cet outil existe et peut être déployé (Binéo) mais nécessitera un investissement en termes de paramétrage et un coût de fonctionnement annuel. La mise en œuvre de cet outil apparait meilleure, si l'on considère l'importance d'un suivi réactif des réponses apportées aux sollicitations de nos clients et partenaires.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

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 :

- Réorganisation interne de la gestion des contacts avec création et mise en œuvre d'un Centre de Relation Clientèle permettant un allègement du travail en agence, une centralisation de la demande, une unicité des modes de traitement et une plus grande réactivité aux sollicitations.
  Ce nouveau service pourra également traiter les missions en lien avec le pilotage et le suivi de la qualité de service : statistiques, mise en œuvre des process, plans d'amélioration, enquêtes en lien avec le Pôle Gestion Locative de Proximité, etc. …

- Digitalisation de la relation clientèle avec l'étude, la création et le déploiement du concept d'agence en ligne, permettant un traitement automatisé de sollicitations simples (dépôt d'une réclamation, demande de logement ou de mutation, échange avec le bailleur, etc. …).

- Mise en œuvre d'une véritable démarche de pilotage de la qualité de service avec création d'un référentiel, d'un organe de suivi avec mise en œuvre d'audits et de plan d'amélioration. Une telle démarche serait un puissant facteur de structuration et de professionnalisation des métiers, à l'image des résultats obtenus par d'autres organisme lors, par exemple, de démarches de certification. Une telle démarche pourrait aussi être conduite en inter-bailleurs dans le cadre de la SAC Val de France.

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

DIRECTION SYSTEME D'INFORMATION

L'exercice 2025 débutera par la migration de l'ERP dans le cloud.

La prévision 2025 en fonctionnement sera en légère augmentation par rapport à 2024, 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 le remplacement de certains ordinateurs de bureau par des 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)
- Acquisition d'un logiciel de surveillance des vulnérabilités et mise en conformité

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241011-11102024_15-DE
Reçu le 16/10/2024

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