



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

Bernadette GOIN

Béatrice DAMADE

Clarisse DULUC

Fabrice CHOLLET

François DESCHAMPS

Thierry CHATELIN

Christine CHEZE-DHO

Laure GUILMET

Hugo LEFELLE

Annette BUREAU

Dominique DHENNE

Daniel ROBIN

Nathalie LEMARCHAND

Nicole MASSICOT

Auguste DORLEANS

Daniel DERET

Claude HENRY

Denise DURANTON

Ghislaine DROUET

Annie VERHOEVEN

Guy GONZALES

Nicolas LEPAIN

Président – 3^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Maire de St Amand-Montrond

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

Membre – 6^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Maire de Quantilly

Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval

Membre – Conseiller Départemental

Maire de St Martin d'Auxigny

Membre – Président de l'Entraide Berruyère

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Adjointe au Maire de Bourges

Conseillère Communautaire

Membre – Directrice Association du Foyer St François

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère (visio)

Membre – Représentant Action Logement (visio)

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Départementale du Secours Populaire Français

Secrétaire de Séance

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Membre – Présidente de l'UDAF

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI
Franck MICHOUX

Membre – Conseiller Départemental
Membre – Conseiller Départemental
Adjoint au Maire de Vierzon 1

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
Frédéric DECOIN

Chef du Service Habitat - DDT du Cher
Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Jean-Luc PINSON

Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

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.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

=====

A compter de ce point, Franck MICHOUX est obligé de s'absenter.

XXI – CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) – BILAN A MI-PARCOURS 2024

Le Conseil d'administration en sa séance du 7 décembre 2019 a engagé, la procédure d'élaboration de la CUS.

Le suivi de cette convention est conduit conjointement par l'Etat et Val de Berry sur la base des indicateurs énoncés dans le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logement sociaux.

En 2023 et 2024, les services de l'Etat réalisent un bilan à mi-parcours.

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de l'évaluation de la CUS, réalisée à mi-parcours, qui lui est présentée et d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte relatif à la validation de cette évaluation.

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

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de l'évaluation de la CUS, réalisée à mi-parcours, qui lui est présentée et autorise le Directeur Général à signer tout acte relatif à la validation de cette évaluation.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Daniel ROBIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

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



CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) de deuxième génération

Compte-rendu du bilan à mi-parcours 2020 – 2022

Évaluation des années 2020, 2021 et 2022
pour les CUS du Centre-Val de Loire
conclues en 2020

- I - Données générales²
- II - Éléments de contexte²
- III - Analyse des résultats – CUS logements ordinaires⁴
 - III.1 - Développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires⁴
 - Production – Indicateur PP14
 - III.2 - Maintien d'un parc locatif social attractif (PP2, PP2 complémentaire, PP3)⁷
 - Rénovation énergétique – Indicateurs PP2 / PP2 complémentaire⁷
 - Réhabilitation – Indicateur PP3⁷
 - III.3 - Politique de vente et de renouvellement urbain (PP4, PP4 complémentaire)¹¹
 - Mises en commercialisation – Indicateur PP4¹¹
 - Mises en vente effectives – Indicateur PP4 complémentaire¹¹
 - III.4 - Gestion sociale¹²
 - Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés¹²
 - Hébergement et logement accompagné¹⁵
 - III.5 - Politique de qualité de service rendu¹⁸
 - Logements accessibles (accès par personne en fauteuil roulant) – Indicateur SR¹⁸
 - Traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation¹⁸
 - III.6 - Performance de gestion²¹
 - Coûts de gestion – Indicateur G¹²¹
- IV - Analyse des résultats – CUS logements-foyers²³
 - Développement de l'offre de logements-foyers sur le territoire – Indicateur PP-LF-123
 - Réhabilitation de logements-foyers sur le territoire – Indicateurs PP-LF-2 et PP-LF-324
- V - Analyse des résultats – CUS accession²⁴
- VI - Conclusion et perspectives²⁴

I - DONNEES GENERALES

ORGANISME : VAL DE BERRY

Statut de l'organisme, rattaché à (le cas échéant) OPH du département du Cher

Date de signature de la CUS

3 juin 2020

Signé par : *citer les signataires*

Préfet Région Centre – Président Conseil
Départemental du Cher – Présidente Agglomération
Bourges Plus – Directeur Général de Val de Berry

En application de l'article R.445-2-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le respect des engagements pris par l'organisme dans la convention d'utilité sociale (CUS) fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours.

L'évaluation porte sur :

- les indicateurs chiffrés territorialisés ;
- les éléments qualitatifs.

Les résultats chiffrés des engagements quantitatifs sont complétés dans le tableau de suivi élaboré par la DREAL Centre - Val de Loire. Il concerne tous les indicateurs : indicateurs obligatoires et indicateurs facultatifs retenus à l'échelle de la région.

Ce présent document fait une analyse des résultats quantitatifs et qualitatifs. Il doit s'attarder sur les freins et difficultés éventuelles rencontrées, souligner les points positifs, et déterminer, le cas échéant, les actions correctrices à conduire.

L'évaluation porte sur les années 2020, 2021 et 2022 à partir du 1^{er} janvier de chaque année (années civiles).

II - ÉLEMENTS DE CONTEXTE

– Quels sont les éléments de contexte extérieurs ayant pu avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs de la CUS (exemple : crise sanitaire, retard, plan de relance...) ?

– Quels sont les éléments de contexte particuliers à l'organisme (restructuration, transfert de patrimoine, modification de la situation financière...), ayant pu avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs ?

PSP :

– Quelle est la période d'application du PSP ?

– Le PSP a-t-il été révisé récemment ? Si non, une révision est-elle éventuellement envisagée ?

Contexte extérieur

Val de Berry a été confronté à la crise sanitaire à partir de mars 2020, ce qui a fortement ralenti les actions mises en œuvre pour réaliser les objectifs fixés par la convention d'utilité sociale, obligeant l'organisme à fonctionner en mode dégradé, et à se concentrer sur ses missions primaires (gestion des entrées et sorties de logement et de l'entretien courant du patrimoine).

Val de Berry a également été impacté par des difficultés de fournitures des matériaux pendant la période post-covid puis lors du déclenchement de la guerre en Ukraine. Ces problématiques ont également engendré une augmentation significative des coûts des matériaux rendant les appels d'offres infructueux.

Au vu de ces éléments, l'organisme a dû mettre en stand-by des opérations non équilibrées, négocier des subventions complémentaires et de nombreux projets ont été bloqués pendant plus d'un an.

Contexte interne

Val de Berry a réalisé une évolution majeure du fait de sa fusion en 2018 avec BOURGES HABITAT.

Cette fusion a eu pour effet, l'absorption immédiate d'un parc de logements conséquent, localisé sur la commune de BOURGES, et principalement en Quartier Prioritaire de la Ville (Bourges Nord et Val d'Auron), ainsi que l'intégration de nouvelles équipes, qui ont été contraintes de s'adapter et de fusionner dans de brefs délais, pour fonctionner au sein d'un organisme unique, soit par exemple :

- L'adaptation et l'alignement des pratiques entre les équipes nouvellement fusionnées,
- L'intégration des données issues de BOURGES HABITAT, qui s'est faite le plus souvent en mode dégradé, avec une perte du fait de la différence de systèmes d'informations entre les deux organismes,
- La constitution d'indicateurs originels, dans la CUS, réalisée sans possibilité de disposer de l'ensemble des informations requises. Les indicateurs originaux ont donc été bâtis sur la base d'informations inexacts ou erronées,
- Un temps de fiabilisation des indicateurs et des données qui s'est avéré long, et qui continue de courir,
- L'absence de certaines informations affectant le patrimoine de BOURGES HABITAT (ex : DPE manquants pour plusieurs immeubles),
- Etc.

Cette situation a été gérée dans le contexte des contraintes imposées par le protocole CGLLS, hérité de la fusion avec BOURGES HABITAT, et qui impose à l'organisme de travailler à périmètre constant en termes de masse salariale. Cette situation a nécessairement eu de forts impacts, tant sur l'atteinte des objectifs de la Convention d'Utilité Sociale, que sur la mise en œuvre du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), l'un et l'autre étant bousculés par les contraintes issues de cette situation nouvelle et subie par l'organisme.

Un renouvellement important des équipes dans plusieurs domaines stratégiques, avec les départs du Directeur Général, de la Directrice Commerciale et Proximité, et le recrutement en 2022 de plusieurs directeurs (nouveau Directeur Général, Directeur Technique et Développement, Directeur Commercial et Proximité, Directeur des Systèmes d'information, etc.) Ces évolutions ont entraîné des répercussions en profondeur sur le suivi et la mise en application des objectifs qui avaient été définis initialement dans la Convention d'Utilité Sociale.

Enfin, l'année 2022 a été marquée par la mise au jour de problèmes techniques majeurs, affectant l'ensemble des immeubles du quartier de Bourges Aéroport, en raison d'une politique défaillante de l'ancien bailleur BOURGES HABITAT, avec pour conséquence la nécessité pour Val de Berry d'entamer une politique de relogement à l'échelle d'un quartier entier (près de 200 logements concernés), dans des conditions et dans un temps extrêmement contraint.

Cet événement a eu pour conséquence la nécessité de mobiliser immédiatement et pour un temps long, une part importante des équipes de Val de Berry, tant sur le volet technique (études, travaux de confortement, à réaliser en urgence), que commercial (nécessité de procéder en urgence au relogement de plus de 150 foyers) ou financier (40 millions d'euros dont 2,5 millions pour la seule sécurisation - Val de Berry, à ce jour, supporte seul, le coût financier de cet « aléa », sans aucune aide).

Une telle mobilisation a nécessairement eu des impacts importants sur la situation de l'organisme, eu égard aux objectifs fixés initialement dans la CUS, mais également sur sa capacité à les atteindre.

Le PSP de Val de Berry porte sur la période 2016-2026. Une mise à jour est lancée. Les établissements des cahiers des charges d'études préalables sont en cours et elles démarreront courant 2024 :

- Diagnostic solidité des balcons, loggias et coursives ;
- Diagnostic structure des résidences construites dans les années 30 ;
- Diagnostic des couvertures des logements individuels ;

Par ailleurs, nous travaillons dans le cadre de la SAC Val de France sur le PSP Environnemental. Val de Berry intégrera dans son PSP cette partie.

Enfin, nous aurons en décembre 2023 un état précis des logements classés F et G avec la mise à jour des DPE.

Le présent document a été établi à partir des données fournies par les systèmes d'information et les sources de données de Val de Berry examinées lors d'une réunion associant l'organisme (représenté par M. Benoit LEMAIGRE, Directeur Général), la DDETS-PP (représentée par Mme Claire AMIRAND) et la DDT (représentée par Mme Eva BOURILLON) qui s'est tenue le 14 novembre 2023.

III - ANALYSE DES RESULTATS – CUS LOGEMENTS ORDINAIRES

III.1 - Développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires

Production – Indicateur PP1

* Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :

- le nombre de logements par type de financement ;
- le taux par type de financement et notamment de PLAI ;
- l'offre en PLAI classiques et adaptés.

– Pouvez-vous apporter des éléments qualitatifs sur les aspects suivants :
(commentaires/explications/observations par thématique)

L'offre de logements

- la typologie des logements produits, notamment l'offre en petits logements (T1-T2) et ponctuellement grands logements (T5 et +) ; *apprécier l'évolution et l'adaptation aux besoins ;*
- l'offre de logements en faveur des personnes ayant des besoins spécifiques (logements fléchés personnes en perte d'autonomie et logements fléchés jeunes de moins de 30 ans, logements étudiants...).

La production de logements

- le taux de production QPV / hors QPV et le % de production ANRU ;
- la territorialisation de l'offre : production dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, cohérence avec les objectifs des PLH, opérations dans les communes faisant l'objet d'opérations de revitalisation du territoire (ORT), retenues dans le cadre des dispositifs « Petites Villes de Demain », « Action Cœur de Ville » ;
- le nombre de logements en acquisition – amélioration.

La construction et les démolitions

- la part de maîtrise d'ouvrage directe, la part de VEFA ;
- les coûts de construction/prix de revient (à voir lors de la discussion) ;
- les projets de démolition ;
- le lissage du dépôt des dossiers de demande de financement.

Préambule

Sur la période 2020-2022, la totalité des 150 logements neufs ont été construits en secteur hors QPV.

Sur les 150 logements, Val de Berry a réalisé 9 reconstitutions de logements dans le cadre de programme ANRU (4 logements en construction neuve à Bourges, 5 PLAI acquis-améliorés Ecole des Forges à Vierzon).

Sur la période 2020-2022 les caractéristiques de la production des logements sont :

- nombre total de logements livrés : 150
- Taux de production en QPV : 0%
- Taux de production hors QPV : 100%
- Taux de production ANRU : 6%
- Nombre de logements en acquisition-amélioration : 5
- Part de maîtrise d'ouvrage directe 100%

Territorialisation de l'offre

Dans le Cher, 6 communes sont obligées d'avoir au moins 20% de logements sociaux : Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy, Mehun-sur-Yèvre et La-Chapelle-Saint-Ursin.

Les 3 communes de Mehun-sur-Yèvre, Trouy et La-Chapelle-Saint-Ursin sont déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU mais ces communes en sont exonérées.

Dans le Cher, 17 communes sont concernées par le programme « Petites Villes de Demain » : Sancerre, Mehun-sur-Yèvre, Saint-Florent-sur-Cher, Saint-Martin-d'Auxigny, Henrichemont, Les-Aix-d'Angillon, Avord, Baugy, Châteauneuf-sur-Cher, Lignières, Saint-Amand-Montrond, Sancoins, Dun-sur-Auron, Saint-Satur, La-Guerche-sur-l'Aubois, Aubigny-sur-Nère, Châteaumeillant.

Sur la période 2020-2022, Val de Berry a programmé des opérations à Aubigny-sur-Nère (18 logements en programmation 2021), Dun-sur-Auron (16 logements en programmation 2021), La-Guerche-sur-l'Aubois (20 logements en programmation 2021), Saint-Amand-Montrond (32 logements en programmation 2022), Saint-Martin-d'Auxigny (10 logements en programmation 2021), soit un total de 96 logements sur une commune lauréate du programme Petites Villes de Demain.

Dans le Cher, 2 communes font partie du dispositif Action Cœur de Ville : Bourges et Vierzon. Il est à noter que le 23 septembre 2019, la convention Action Cœur de Ville de Vierzon et son avenant ont été homologués en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Les opérations d'Avaricum et de du Foyer Saint-François à Bourges bénéficient du financement Action Cœur de Ville.

Val de Berry intervient dans le cadre de l'ANRU sur deux communes : Vierzon et Bourges

Offre de logements

Sur la période 2020-2022, l'offre de logements programmés par Val de Berry est la suivante :

	PLAI	PLUS	PLS	Total par Typologie
T2	25	33	0	58
T3	26	43	0	69
T4	4	16	0	20
T5	1	2	0	3
Total par financement	56	94	0	150

Les perspectives en termes de développement sont axées sur les T2/T3 ainsi que sur des T4.

Un frein à la réalisation de petite typologie est le coût de construction qui est supérieur au m².

Val de Berry réalise également des logements de type T1 avec la construction de foyer-logements.

Démolitions

La programmation de démolitions pour Val de Berry est assez conséquente. Dans le cadre du NPNRU de Bourges (projet d'intérêt général), il a été identifié près de 643 logements à démolir. A cela s'ajoute les 59 démolitions à réaliser dans le cadre du projet ANRU de Vierzon (projet d'intérêt régional).

Programmation	Commune	Opération	Nbr logements
2020	La-Guerche-sur-l'Aubois	résidence Champ de Graire	32
	Bourges	résidence Beugnon	32
2021	Avord	résidence Les Courlis	19
	Belleville	résidence le bourg	16
	Saint-Amand-Montrond	résidence Gerbaux	32
	Saulzais-le-Potier	impasse de Bardon	2
2022	Orval	rue des écoles	16
	Aubigny-sur-Nère	La Genetière	16

Réalisation	Nombre de logements
2020	1
2021	392
2022	0

Construction

Val de Berry réalise la totalité des opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Val de Berry ne s'interdit pas d'avoir recours à la VEFA pour des opérations en secteur "prémium", cependant, le Cher étant classé en zone détendue, il est fondamental pour les équilibres d'opérations d'obtenir des terrains à l'euro symbolique, de faire réaliser les travaux de viabilisation par les communes.

La hausse des coûts des matériaux à une incidence directe sur les coûts de construction : nous sommes passés de 1400 euros HT/m² en 2019 à près de 1700 euros HT/m² en 2023. Ce renchérissement rend plus difficile les opérations. Les équipes sont obligées de reprendre les études, de revoir le programme, de faire 2 à 3 appels d'offres pour obtenir des coûts raisonnables et des réponses à tous les corps d'état. Cela impacte le rythme annuel de projets qui peuvent être réalisés.

En résumé, les difficultés de mise en œuvre rencontrées sont :

- l'augmentation significative des coûts de construction ;
- l'absence de réponse de certains corps d'état : électricité et plomberie notamment. A titre d'exemple, Val de Berry a mené un petit déjeuner de la commande publique à la CCI de Bourges avec les acteurs du bâtiment pour démystifier les marchés publics, pour expliquer son accompagnement des petites entreprises dans l'utilisation des plateformes de marché et pour faire un état des lieux des prochains projets de l'année 2024 ;
- les défaillances d'entreprises (constats, consultation à lancer). A ce titre, les pratiques de Val de Berry ont également changé avec la mise en place de clauses de révision avec la possibilité de faire des avances.

Vous trouverez en annexe la liste des opérations de constructions neuves, d'hébergement et de démolitions livrées sur la période 2020-2022 (avec la typologie). Nous y avons ajouté l'année 2023 pour mettre en évidence la dynamique en cours.

PLH de Bourges Plus

Le PLH de Bourges Plus veut garantir la fluidité de l'accès au parc social et adapter le parc au profil des demandeurs. Cet objectif est d'autant plus prégnant que près de 2200 démolitions sont engagées entre 2020 et 2026. La reconstitution du parc est donc un enjeu majeur. Le PLH prévoit d'orienter la production vers les T2, T3, flécher les financements à 40% de PLAI, 40% de PLUS et 20% de PLS pour les logements.

Opérations réalisées sur le territoire de Bourges Plus :

- pension de famille Saint-François à Bourges, constituée de 24 T1 (programmation 2021) ;
- pension de famille rue Vernusse à Bourges constituée de 25 logements de type1 (programmation 2022) ;
- opération Avaricum à Bourges, 32 logements soit 16 T2, 12 T3 et 4 T4, 31% de PLAI et 69% de PLUS (programmation 2021) ;
- opération rue Mermoz à Bourges, 8 logements dont 2 T2, 4 T3 et 2 T4, 100% de PLAI (programmation 2021).

Lissage du dépôt de financement

Val de Berry n'a pas identifié d'impact spécifique.

- * Avis DDT (et DDETS-PP le cas échéant)

Points positifs :

- une offre majoritairement en PLAI ;
- du logement structure.

Points d'attention :

- impact des nombreuses démolitions sur le taux de tension à surveiller et éventuellement à atténuer en amplifiant la rotation du parc social, notamment à Bourges, et sur le besoin en logement à faible loyer (PLAI) à court terme ;
- suivi du calendrier de mise en œuvre des 2 pensions de famille à communiquer.

III.2 - Maintien d'un parc locatif social attractif (PP2, PP2 complémentaire, PP3)

Rénovation énergétique – Indicateurs PP2 / PP2 complémentaire Réhabilitation – Indicateur PP3

- * Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :

- le nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G ;
- les autres changements d'au moins une étiquette énergétique après la rénovation des logements, notamment les logements initialement classés E ;
- le nombre de logements éligibles à un prêt CDC (PAM, Eco-prêt et prêt amiante).

– Quels commentaires pouvez-vous faire sur la politique de rénovation énergétique ? Quelle part des interventions dans le cadre de l'ANRU ?

- Quels impacts mesurez-vous pour les locataires sur les loyers et charges et sur l'augmentation du loyer au-delà de l'IRL ?
- Quels impacts mesurez-vous en tant que bailleur sur l'attractivité du parc, la baisse de la vacance éventuelle et sur l'évolution du PSP (avance/retard) ?
- Quel est votre avis sur la mise en œuvre de la réforme du DPE : calendrier, difficultés rencontrées le cas échéant

Préambule

Dans le cadre de la fusion en 2018, Val de Berry a eu des difficultés de fiabilisation des étiquettes en raison du patrimoine de Bourges Habitat qui ne disposait pas de DPE.

La réforme de calcul du DPE a également une incidence car Val de Berry possède un parc important de logements électriques (notre patrimoine est donc moins pénalisé)

Politique de rénovation énergétique

Val de Berry privilégie l'isolation thermique par l'extérieur pour permettre une économie via la baisse de consommation et le confort thermique.

- pas d'augmentation de loyer ;
- le plus souvent, chauffage individuel donc pas d'impact direct sur le montant des charges quittancées.

Val de Berry a également engagé un programme significatif de travaux de gros entretien, une campagne d'isolation des combles et des travaux de remplacement de chaudières qui permettent d'améliorer la qualité et performance des logements (sans mettre à jour de manière systématique le diagnostic DPE).

Conscient de l'importance du traitement des passoires énergétiques, Val de Berry a fait un recensement de ces logements.

Selon l'ancien mode de calcul du DPE, Val de Berry possédait, sur 2388 logements :

- 279 logements classés G, et 1205 logements classés F soit 1504 logements énergivores (contre 1491 indiqués dans la CUS tableau PP2) ;
- 904 logements sans étiquette.

Val de Berry a mis à jour une partie des DPE F et G sur son patrimoine. Il reste à finaliser les mises à jour sur le secteur de Vierzon car le prestataire de Val de Berry est défaillant. Au 8 février 2024, il reste encore 4 DPE à faire.

Val de Berry devrait avoir l'ensemble des éléments d'ici la fin d'année. Nos prestataires reprendront ensuite les DPE des logements de classe E afin de pouvoir programmer les interventions dans le cadre de la mise à jour du PSP.

La mise à jour des DPE de plus de 10 ans est en cours. Val de Berry attend la fin des travaux en cours dans les logements avec une étiquette énergétique périmée. Pour les autres logements, la mise à jour est en cours en commençant par les logements qui ont les plus mauvaises étiquettes énergétique.

A ce jour, Val de Berry possède en nombre de logements (sur un total de 11 057 logements) :

Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F	Classe G
189	498	1568	3792	2609	454	93

Tous les DPE ne sont pas à jour (certains ont plus de 10 ans).

Val de Berry réalise actuellement des travaux de rénovation énergétique ou d'investissement (remplacement de composants) sur beaucoup de patrimoine dont l'étiquette est F ou G.

Après analyse, il s'avère que Val de Berry doit programmer :

- d'ici 2025 la réhabilitation de 6 logements de classe G qui n'est pas actuellement prévue ;
- d'ici 2028 la réhabilitation de 103 logements de classe F qui n'est pas actuellement prévue.

En ce qui concerne les logements F, nous avons ce jour 267 logements dont 63% sont en travaux. Il faudra programmer le reste dans le cadre du FNAP en 2025 et 2026.

Val de Berry n'aura donc aucun problème pour respecter les échéances 2025 et 2028 concernant les logements énergivores.

La mise à jour des DPE des logements actuellement classés E au premier semestre 2024 nous permettra d'avoir une vision précise des actions à prévoir dans le cadre de la mise à jour du PSP.

Nombre de logements parmi ceux classés précédemment F et G disposant après rénovation d'une étiquette A à E :

2020	12
2021	91, dont 71 dans la CC Vierzon Sologne Berry
2022	193, dont 31 dans la CA de Bourges Plus et 21 dans la CC Cœur de France
2023	106, dont 32 dans la CC Vierzon Sologne Berry et 10 dans la CC Bourges Plus

Nombre de logements avec changement d'au moins une étiquette après rénovation (hors tableau ci-dessus) :

2020	40
2021	191
2022	199
2023	164

La dynamique de l'amélioration du patrimoine est donc bien présente grâce, notamment, au plan de relance et à la programmation réalisée dans le cadre du protocole CGLLS et de l'ANRU.

Nota : Sur le territoire de Bourges Plus, il est à noter que cette politique est conforme au PLH qui mène une action pour poursuivre la rénovation et la résidentialisation du parc social (rénovation thermique, adaptation au vieillissement).

Calendrier de mise à jour des DPE

D'une manière générale, la mise en œuvre de la réforme des DPE fut compliquée dans la mesure où la réforme a été reportée, des difficultés sont apparues avec les premiers DPE de nouvelle génération car les moteurs de calcul n'étaient pas forcément bien paramétrés. A cela s'ajoute le manque de personnel et de formation chez les diagnostiqueurs.

Enfin, la mise à jour de DPE pour tous les bailleurs a créé un véritable goulot d'étranglement. Val de Berry rencontre encore des problèmes avec certains pour non-respect de délais.

La mise à jour des logements classés F et G est quasi finalisé.

Val de Berry a engagé la mise à jour des logements classés E. L'objectif est d'avoir la nouvelle cartographie d'ici fin 2024 afin de travailler sur les données fiables dans le cadre de la mise à jour du PSP.

Interventions dans le cadre de l'ANRU

Val de Berry intervient dans le cadre de l'ANRU sur deux communes : Vierzon et Bourges.

Vierzon

Le programme porte sur :

- la démolition d'une tour R+11 de 59 logements (Gustave Flourens) – engagée en 2019 ;
- la reconstitution de 13 PLAI et 4 PLUS sur Bel Air – engagée en 2019 ;

- la reconstitution de 5 PLAI-AA et 11 PLUS sur Bourdoiseau – engagée en 2019 ;
- la reconstitution de 5 PLAI-AA à l'Ecole des Forges – engagée en 2020 ;
- la réhabilitation de 36 PLA à Gustave Flourens – engagée en 2020 ;
- la résidentialisation de 36 logements à Gustave Flourens – non encore engagée ;
- la réhabilitation de 194 logements au Clos du Roy – engagée en 2021.

Les reconstitutions sont livrées.

La démolition va être lancée en mars 2024 (la tour est totalement vide) et la résidentialisation est en phase d'études.

Les réhabilitations sont en cours de travaux.

Bourges

Le programme porte sur :

- la démolition totale ou partielle de 14 résidences représentant 643 logements- engagée en 2019 ;
- deux projets d'aménagement (Grand Meaulnes et Saint Michel) - engagés 2020 ;
- la reconstitution de 51 logements sur 3 sites – engagé en 2019 ;
- la requalification de 116 logements : engagé en 2019 ;
- la résidentialisation de 2 résidences représentant 178 logements non encore engagées.

Certaines démolitions ont été réalisées.

La requalification des logements est en cours de travaux.

La reconstitution de l'offre est en cours d'études.

Impact des rénovations énergétiques

Les rénovations énergétiques en cours sont réalisées sans hausse de loyer pour nos clients. L'isolation thermique mise en œuvre permettra de réduire la consommation. Cependant la forte hausse des prix du gaz et de l'électricité annihile cette baisse.

Val de Berry va terminer le traitement des logements G en 2024 puis poursuivra le traitement des logements F en 2025 et 2026.

La direction financière mobilise l'ensemble des prêts Caisse des Dépôts (CdC) possibles suite aux nombreux échanges avec les services techniques.

*** Avis DDT**

Points positifs :

- la majorité du parc semble classé A à D (il manque une partie des DPE et une partie a plus de 10 ans) ;
- une montée en volume de la rénovation énergétique, appuyée par le plan de relance européen en 2021 et 2022 ;
- 230 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation dans le cadre du PRU de Vierzon, avec financement de l'ANRU.

Points d'attention :

- fiabilisation du volume de DPE valides (moins de 10 ans) et du volume de DPE encore à réaliser, en vue notamment de mobiliser les fonds FNAP dédiés ;
- un volume important de logements classés E dont il faudra prévoir la rénovation à compter de 2025 afin d'anticiper l'interdiction de louer en 2034 ;
- beaucoup de rénovations avec changement d'une seule étiquette énergétique après travaux, aller vers des rénovations plus poussées (notamment pas uniquement le changement du chauffage) quand cela est possible.

III.3 - Politique de vente et de renouvellement urbain (PP4, PP4 complémentaire)

Mises en commercialisation – Indicateur PP4 Mises en vente effectives – Indicateur PP4 complémentaire

* Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :

- le nombre de logements mis en commercialisation ;
- le nombre de logements vendus ;
- le nombre de ventes au bénéfice des locataires du parc social.

Sur la période 2020-2022, les mises en commercialisation et ventes sont les suivantes :

nombre de logements mis en commercialisation	236
nombre de logements vendus	40
nombre de ventes au bénéfice des locataires du parc social	33

Val de Berry a poursuivi depuis 2020, un programme de mise en vente conforme à ses prévisions, malgré les difficultés rencontrées tout au long des années 2020 et 2021 et liées à la situation issue de la crise sanitaire.

A compter de l'année 2022, il est cependant observé l'apparition de difficultés nouvelles liées à l'évolution économique et à une crise du marché de la vente immobilière, qui viennent compliquer la situation pour l'organisme : augmentation notable des taux du crédit immobilier, stagnation des prix de vente et envolée des coûts des travaux de remise en état des logements. Il en résulte une diminution de la capacité financière des primo-acquéreurs, tant locataires de notre parc qu'externes, qui a des impacts négatifs sur notre capacité à réaliser nos objectifs en termes de ventes, tant sur le plan quantitatif que sur le plan financier.

Il n'y a pas eu de mise en œuvre d'un dispositif de vente d'immeuble à rénover.

Val de Berry n'a pas non plus transmis de logement à vendre à l'organisme national de vente et n'a pas fait de vente en bloc.

Les bénéficiaires des ventes

Sur les 3 ans, les bénéficiaires des ventes HLM de Val de Berry sont en grande majorité des locataires du parc social. Sur la dernière année, les locataires du parc social restent majoritairement les bénéficiaires des ventes HLM de Val de Berry mais dans une moindre proportion que les deux années précédentes.

La part majoritaire des acquéreurs sont locataires puisque lors de la mise en place du catalogue de vente en 2019, les logements ciblés étaient des logements occupés et qu'ils ont été proposés aux locataires en place.

Réutilisation des produits de la vente HLM

Les produits de la vente HLM permettent de constituer des fonds propres qui sont investis dans les opérations de construction pour la reconstitution de l'offre.

Compte tenu des hausses de taux d'intérêt les acquéreurs potentiels ont des difficultés pour obtenir des prêts et seuls les biens les moins onéreux trouvent preneur. En conséquence, l'objectif

du nombre de logement en vente reste stable mais les recettes correspondantes sont susceptibles de diminuer.

✖ Avis DDT

Points positifs :

- des ventes réalisées majoritairement au profit des locataires du parc ;
- une réutilisation des produits de la vente pour la reconstitution de l'offre

Points d'attention :

- dynamique à maintenir sur la période 2023-2025

III.4 - Gestion sociale

Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Attributions aux ménages du premier quartile – Indicateur PS1

- ✖ Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :
- les attributions hors QPV pour les Q1 ;
 - les attributions en QPV aux Q2, 3 et 4 (*à annexer à cette trame*).

– Quels moyens/leviers d'accompagnement avez-vous mis en œuvre pour atteindre les objectifs d'attribution hors QPV ? en QPV ?

– Quelles bonnes pratiques avez-vous utilisées ?

– Quels ont été les freins éventuels à l'atteinte de ces objectifs ? Quels éléments d'explications pouvez-vous apporter ? Quels moyens et actions envisagez-vous de développer pour augmenter le pourcentage d'attributions au bénéfice des ménages relevant du premier quartile en dehors des QPV ?

– Envisagez-vous la mise en place de la NPL ? Quelle difficulté rencontrez-vous à sa mise en place ?

En octobre 2021, Val de Berry a opéré une migration de son système informatique dédié au suivi de la demande et à l'attribution des logements en adoptant la plateforme logicielle Habi Soft, au détriment du progiciel Prem Habitat, précédemment utilisé.

Cette migration informatique n'a pas permis de réintégrer les données statistiques issues de l'ancien système dans le nouveau, et il est impossible, en l'état, d'extraire des chiffres fiables. Les données fournies sont donc celles issues de l'infocentre SNE.

La mise en œuvre des objectifs en matière de mixité sociale dans la politique d'attribution rencontre de nombreux freins issus de la typologie même de l'implantation d'une part conséquente du parc de l'organisme en QPV, soit 2.137 logements sur le QPV des quartiers nord de Bourges (Chancellerie, Gibjoncs, Moulon) et 687 logements sur les quartiers sud de Bourges (Val d'Auron), **soit 53% du parc de Val de Berry à Bourges**. A Vierzon 30% du parc est en QPV et à Saint-Amand-Montrond il s'élève à 46%.

Certains de ces quartiers souffrent d'une image négative qui rebute de nombreux candidats qui se voient proposer un logement dans ces mêmes quartiers. Il est toutefois intéressant de constater que Val de Berry parvient à atteindre les objectifs fixés en termes d'attribution de logements en QPV, aux demandeurs des quartiles 2, 3 et 4. Pour rappel, cet objectif est de 50% et Val de Berry réalise, pour l'année 2023, 71% d'attribution aux ressortissants des quartiles 2, 3 et 4 sur l'agglomération Bourges Plus, 88% sur la Communauté de communes Cœur de France et 56% sur la Communauté de commune Vierzon-Sologne-Berry.

De manière inverse, l'offre de logements disponibles hors-QPV, notamment sur la ville de Bourges, est plus réduite, ce qui limite les possibilités de les attribuer prioritairement à des publics du premier quartile. Il est également pertinent de constater que le caractère même des modalités

de calcul du 1^{er} quartile, rend très compliquée l'attribution de logements sociaux, hors-QPV, à des demandeurs dont les ressources n'atteignent même pas les minimas sociaux. Cet état est illustré par le fait qu'en 2022, 69,14% des ménages en place au sein du parc de Val de Berry, ont des ressources inférieures à 60% du plafond de ressources HLM (PLAI).

Il est à noter également que les publics, issus majoritairement des QPV, manifestent un attachement fort pour rester, dans le cadre de la mobilité résidentielle, sur leur quartier d'origine (quartiers nord de la ville de Bourges notamment). Ce phénomène a été particulièrement observé pour les relogements effectués dans le cadre du NPNRU.

Une tendance particulière a également été observée dans le fil de la crise sanitaire, et qui se manifeste par le souhait des candidats de se voir désormais attribuer des logements individuels. La structure même du parc de Val de Berry, ainsi que les ressources des candidats, ne permettant pas de satisfaire ces demandes, et le parc individuel étant par nature plus stable en termes de taux de rotation, il en résulte nécessairement des conséquences sur notre capacité à satisfaire à la fois le souhait des candidats, tout en respectant nos objectifs en termes de mixité sociale, en et hors-QPV.

Enfin, il faut noter les conséquences particulièrement importantes issues de l'obligation pour Val de Berry, de reloger la quasi-intégralité des habitants de son parc du quartier aéroport de Bourges. Cette contrainte oblige à mobiliser une part importante de l'offre de logements sur Bourges et sur les communes voisines, au profit des habitants de ce quartier, dont une part non négligeable vivait en logement individuel, et ne souhaite pas changer d'environnement, tant en termes de mode d'habitat que de localisation géographique. Cette situation a nécessairement des conséquences importantes sur notre capacité à mobiliser notre parc de logement au profit de la réalisation des objectifs de la CUS.

Des évolutions positives ont cependant été constatées sur certains indicateurs, comme celui portant sur l'objectif de logement de 25% des 1^{er} quartiles hors QPV :
sur le territoire de Bourges Plus notamment (18,61%% en 2022 tous bailleurs confondus avec une contribution de Val de Berry à 13,51%),
-sur l'EPCI Cœur de France (20% en 2021 tous bailleurs confondus avec une contribution de Val de Berry à hauteur de 24,53%). Ces résultats sont la conséquence des relogements effectués dans le cadre des opérations de relogement NPNRU (Bourges) ou hors NPNRU (démolition d'un bâtiment en QPV à Saint-Amand-Montrond). Une baisse des résultats par rapport à ces objectifs a cependant été constatée à Vierzon, les opérations de relogement des habitants du groupe Gustave Flourens étant terminées (démolition programmée d'une tour d'habitation en QPV).

Des adaptations des outils de suivi de ces indicateurs (mention du quartile, recherche croisée des demandeurs à partir de ces critères, etc.) sont à l'étude avec nos prestataires informatiques, mais ont été retardées par la mise en œuvre et l'adaptation des outils à la cotation de la demande et à la gestion en flux de la réservation de logements. Un outil de suivi interne sera également mis en œuvre dès le mois de janvier 2024, avec un personnel dédié, à travers la création d'un Pôle Gestion Locative de Proximité, dont l'une des missions sera consacrée à l'alimentation et à la tenue de suivis statistiques, notamment sur l'activité d'attribution de logements.

Enfin, Val de Berry n'envisage pas, à ce stade, d'engager la NPL.

✕ Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs :

- Val de Berry parvient à atteindre les objectifs fixés en termes d'attribution de logements en QPV, aux demandeurs des quartiles 2, 3 et 4

Points d'attention :

- avoir un système de conservation des archives du système d'info° (SI) pour vision à long terme y compris en cas changement de SI ;
- remplir SNE le plus précisément possible (SNE = source de détermination du niveau du 1^{er} quartile)

L'objectif de 25 % HQPV pour le 1^{er} quartile n'est pas atteint, mais des efforts sont réalisés notamment à Bourges et à Saint-Amand-Montrond – se situe correctement par rapport aux 19 EPCI concernés au niveau régional (aucun n'atteint les 25%). Cependant une vigilance est à maintenir sur le sujet.

Attributions aux publics prioritaires – Indicateur PS2

* Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :
les attributions aux publics prioritaires (et très prioritaires) sur le parc du bailleur non réservé ;

- Quelles bonnes pratiques avez-vous utilisées ?
- Quels moyens/leviers d'accompagnement avez-vous mis en œuvre pour atteindre les objectifs d'attribution aux publics prioritaires ?
- Quels ont été les freins à l'atteinte de ces objectifs ? Quels éléments d'explications pouvez-vous apporter ?
- Pour les attributions liées au DALO, avez-vous rencontré des difficultés ? Y a-t-il eu des refus de logements pour des ménages reconnus au titre du DALO et le cas échéant, pourquoi ?
- De même, pour les logements réservés du contingent préfectoral, avez-vous rencontré des difficultés d'attributions ? Pouvez-vous préciser le nombre de rejets de candidat.e.s au titre du contingent et les motifs principaux ?
- En cas de gestion déléguée, les éléments transcrits dans la CUS ont-ils évolué ou vont-ils évoluer ? Si oui, dans quelle mesure ?
- Avec la mise en place des dispositifs de cotation et de gestion en flux, comment la CUS va-t-elle être impactée ?

La migration du système informatique de Val de Berry, évoquée précédemment, et dédié à la gestion des demandes et des attributions de logements, a rendu impossible l'accès aux données pour les années antérieures à 2022.

Un dispositif de gestion en flux des demandeurs de logement relevant des publics prioritaires (DALO et PDALHPD) existe d'ores et déjà entre Val de Berry et les services de l'Etat du département du Cher à travers deux conventions.

Cette collaboration se manifeste par la représentation de l'Etat aux instances d'attribution des logements de Val de Berry (CALEOL) mais également par des échanges réguliers avec les services de la DDETSP, qui signalent chaque mois les publics prioritaires, qui sont pris en compte pour être proposés sur les logements disponibles.

Une CALEOL est organisée chaque semaine afin d'apporter plus de réactivité dans la recherche de solutions de relogement des publics prioritaires.

Val de Berry est membre des commissions DALO organisées chaque mois et apporte des réponses et des solutions de relogement autant que possible.

Val de Berry est engagé dans le processus et de passage à la gestion en flux des réservations de logements, avec une convention mobilisant 30% de nos attributions au profit des services de l'Etat (gestion déléguée), mais également avec les collectivités territoriales qui en ont manifesté le souhait, notamment le Conseil Départemental.

Enfin, Val de Berry s'est engagé dans la mise en œuvre des processus de cotation de la demande (CA Bourges Plus et CC Vierzon Sologne Berry).

✕ Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs : un bon partenariat est mis en place dans l'accès au logement des publics prioritaires. La mise en œuvre de la convention de gestion en flux des logements réservés devrait permettre de renforcer ces attributions.

Points d'attention :

- les difficultés de relogement ou d'accès au logement proviennent parfois de l'absence de disponibilité des produits adaptés (peu de petits logements à bas niveau de loyer) ;
- les candidatures reconnues comme prioritaires dans le cadre de la commission DALO et du PDALHPD doivent être examinées de manière prioritaire par le bailleur.

Hébergement et logement accompagné

– Par rapport aux objectifs définis dans la CUS, et aux principaux résultats sur 3 ans (2020-2021-2022), quelles évolutions identifiez-vous concernant les items suivants :

- le partenariat du bailleur avec le SIAO ?
- la politique pour le développement d'une offre de logements avec intermédiation locative, avec de l'accompagnement ou destinée à de l'hébergement, ainsi que les résultats obtenus ?
- les (nouveaux) partenariats noués avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement ou de l'hébergement ?

– Avez-vous des projets d'habitat inclusif ? Pouvez-vous décrire les partenariats que vous avez développés à cette occasion ?

Val de Berry n'a établi aucune convention de partenariat avec le SIAO. Le SIAO est un dispositif de veille sociale. Le partenariat de Val de Berry est établi, de fait, avec les associations en charge de l'hébergement, par la location de logement visant l'accueil des publics concernés.

Ce partenariat existe, pour la mobilisation de logements, avec de l'accompagnement, avec 5 partenaires en charge de l'hébergement, ainsi que des logements attribués en sous-location avec objectif de bail glissant. Val de Berry accompagne ces associations dans leurs réponses à divers appels à projet par un courrier d'engagement à mobiliser des logements sur les dispositifs visés (extension CADA, CHRS, ménages victimes de violences conjugales, etc.).

Les 5 partenaires concernées sont : Cités Caritas, Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale/ Tivoli – Cher Jeumina, Le Relais, St François, Viltais.

En 2020, 4 logements et 1 local à usage de bureaux ont été mobilisés à Charost pour l'installation d'un centre de transit.

En 2021, Val de Berry a, en outre, dans le cadre de l'extension du CADA Saint-François, mobilisé un bâtiment pour lequel une réfection totale de l'ensemble des logements (7 logements et un local à usage de bureaux) et des communs a été effectuée.

En 2022, Val de Berry a répondu à la sollicitation de M. le Préfet du Cher en mobilisant 15 logements destinés à l'accueil des réfugiés Ukrainiens.

Le nombre de logements mobilisés progresse chaque année.

A noter qu'entre 2020 et 2022, 11 ménages ont bénéficié d'un glissement de bail et sont désormais locataires en titre. Les difficultés pour le glissement de bail sont liées essentiellement à l'obtention des titres de séjour.

Logements mobilisés

Nature	Mobilisés 2020	En cours de location au 31/12	Mobilisés 2021	En cours de location au 31/12	Mobilisés en 2022	En cours de location au 31/12
Sous-location objectif bail glissant	11	11	13	10	9	16
CADA	6	41	8	33	2	38
ALI (aide au lgt individuel)	1			1		1
HUDA (hébergement d'urgence demandeurs d'asile)	4	4	1	6		6
Centre de transit	4			5		5
Sous location Jeumina	1	14	3	16	4	19
ACT		3	1	4		4
Appartement résidence Accueil		10		10		10
Hébergement d'urgence		2				
Centre maternel		1				
CHRS		9	4	11		11
Femmes victimes de violence					1	1
Réfugiés Ukrainiens					15	15
Dispositif maman bébé			1	1		1
TOTAL	2827	9695	30	97	31	127

Val de Berry est doté d'un service de "gestion sociale" composé d'une responsable et de 5 conseillères sociales dont les missions sont d'assurer un diagnostic, du conseil et une orientation pour les locataires en difficultés (difficultés financières et impayés, problématiques d'occupation, etc.) Tous les ménages en situation d'impayés font l'objet d'une mise à disposition dès le premier impayé (courrier, appels téléphoniques). En fonction de l'évolution de la situation, les ménages peuvent être rencontrés (permanence en agence, visites à domiciles, etc.) pour un bilan de situation, pour identifier leur besoin d'accompagnement et les mesures nécessaires à la régularisation de leur situation (aides financières, plan d'apurement, recherche d'un relogement adapté à leur situation personnelle et financière). En 2022, environ 130 ménages ont été rencontrés par mois soit pour une première prise de contact soit pour un suivi. A noter que, depuis la crise sanitaire, le lien s'effectue aussi par messagerie ou téléphone (environ 630 échanges mensuels en 2022).

Les mesures d'accompagnement externes

DECISIONS FSL : MESURES ASLL 2020 - 2021 - 2022			
Année	Nouvelles mesures accordées (nb)	Renouvellement mesures accordés (nb)	Fins de mesures (nb)
2020	35	38	29
2021	49	47	33
2022	45	43	28

MESURES ARMPP 2020 - 2021 – 2022 (accompagnement renforcé des ménages du parc social)			
Année	Orientations (nb)	Prises en charge (nb)	Fins de mesure (nb)
2020	54	15	15
2021	58	24	23
2022	46	19	16

Val de Berry participe aux commissions ARMPP et oriente les ménages en difficultés sur ce dispositif, Le bailleur est aussi associé aux commissions FSL.

Des échanges réguliers sont effectués pour assurer le suivi avec les services en charge de l'accompagnement (Le Relais pour l'AVDL, les conseillères du département pour les mesures ASLL).

Habitat inclusif

Val de Berry et le département du Cher ont souhaité développer un modèle d'habitat qui viennent compléter les établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et les maisons d'accueil rural pour personnes âgées (MARPA), via un programme de résidences domotisées à l'attention des personnes âgées et/ou en situation de handicap autour d'une maison commune. Ce lieu de vie sécurisant en milieu rural permet de créer un « village seniors », à l'image des résidences services pour seniors mais dont l'organisation se rapprocherait du concept d'habitat groupé.

L'objectif est de favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions de sécurité et dans un environnement permettant de lutter contre l'isolement en proposant, au choix de la personne, un projet de vie sociale partagée et accompagnée.

Les logements sont équipés d'une passerelle domotique qui permet d'observer les équipes électriques, d'un éclairage au sol nocturne.

Résidence domotisée livrée : un programme de 12 pavillons regroupés autour d'une maison commune a été livrée en mai 2022 à Plaimpied-Givaudin. Les premiers habitants ont emménagé en milieu d'année. Une animatrice assure l'animation de cette résidence, dont les activités sont co-construites avec les habitants. Le projet de vie sociale partagée est porté par convention de partenariat avec l'ARS. Des liens ont été établis avec les services présents sur la commune en particulier avec le CCAS, la bibliothèque et les commerçants.

Résidences domotisées en cours de chantier :

- le projet de Bigny-Vallenay (10 logements domotisés et une maison commune), livraison prévue en 2024 ;
- le projet de Saint-Martin-d'Auxigny (10 logements domotisés et une maison commune), livraison prévue en 2024 ;
- le projet de Torteron (10 logements domotisés et une maison commune) ;
- le projet de Dun-sur-Auron (12 logements domotisés et une maison commune).

Résidences domotisées en études : plusieurs projets dont un à Saint-Florent-sur-Cher (12 logements).

× Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs :

- plusieurs projets de résidences dites « seniors » domotisées, notamment dans les communes lauréates du programme Petites Villes de Demain, soit dans les pôles d'équipements et de commerces.

Points d'attention :

- le dispositif d'intermédiation locative financé par l'État n'a vocation à se mettre en œuvre que dans le parc locatif privé, sauf exception dûment motivée et validée.

III.5 - Politique de qualité de service rendu

Logements accessibles (accès par personne en fauteuil roulant) – Indicateur SR1

- Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, et sur 3 ans (2020-2021-2022) : le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et au-delà du nombre de logements accessibles aux PMR
 - Votre politique sur l'adaptation du patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap a-t-elle évolué ?
 - Avez-vous utilisé la possibilité d'attribution prioritaire aux personnes en perte d'autonomie dans l'offre nouvelle et dans l'existant ? Pouvez-vous préciser ?
 - Quelles démarches de labellisation avez-vous entamées ?

Parmi le parc de Val de Berry, 1666 logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite soit 15,06 % du parc.

Val de Berry a créé, en 2021, un pôle dédié aux locataires "seniors". Depuis 2022, afin de répondre aux besoins des locataires en perte d'autonomie et afin de favoriser les meilleures conditions de leur maintien à domicile, une gestionnaire adaptation et maintien à domicile assure le suivi de toutes les demandes d'aménagement. Des conventions sont établies avec le département du Cher et la Carsat.

Dans les projets de résidences domotisées, la priorité d'attribution est donnée aux personnes de plus de 65 ans (pour la première mise en service en juin 2022) et aux personnes de plus de 65 ans et personnes en situation de handicap pour l'ensemble des résidences domotisées en cours de projet.

Aucune démarche de labellisation n'a été engagée.

* Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs :

- plusieurs projets de résidences dites « seniors » domotisées, notamment dans les communes « Petites Villes de Demain », soit dans les pôles d'équipements et de commerces ;
- un pôle dédié aux seniors permettant de traiter des besoins spécifiques.

Points d'attention :

- traitement des situations de handicap : le vieillissement de la population est bien pris en compte, on note moins d'actions en direction des personnes handicapées, notamment la mise en accessibilité du parc existant.

Traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation

- Quels résultats avez-vous obtenu en matière de qualité de service rendu depuis 3 ans (traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation...) ?
- Êtes-vous allé en deçà ou au-delà des objectifs fixés dans la CUS ?
- Quels dispositifs avez-vous mis en place en matière de lutte contre les impayés ? Notez-vous une évolution ces 3 dernières années au niveau des impayés ?

– En matière de maîtrise des charges locatives et de régularisation des charges, votre politique a-t-elle évolué ?

Au cours de l'année 2022, 7.777 sollicitations ont été enregistrées par les services de Val de Berry, dont 7.527 pour des motifs techniques et 250 pour des questions liées à des troubles sur les groupes immobiliers.

Val de Berry a considérablement renforcé ses capacités en matière de suivi et de traitement des sollicitations, et plus globalement sur le thème de la qualité de service rendu aux locataires, par la création en interne d'un Pôle Qualité de Vie Locative, spécialement dédié.

Le travail au contact de la clientèle est par ailleurs réalisé quotidiennement par le biais d'un réseau de 5 agences de proximité. Des restructurations internes ont été menées afin de confier directement à ces acteurs de proximité, le traitement des sollicitations et offrir à nos clients-locataires, des interlocuteurs proches (réforme en 2022 du traitement des troubles, gérés directement par les équipes de proximité par exemple).

Cette volonté de Val de Berry, de renforcer sa présence en proximité de ses clients et d'apporter des réponses rapides et qualitatives, s'est également manifesté au cours de l'été 2022, avec la création d'une régie de nettoyage. Ce Pôle d'intervention Rapide Propreté, composé de 4 personnels, localisé à Bourges à l'agence de la Chancellerie, a vocation à intervenir rapidement et sur tout le territoire du département afin d'apporter des réponses immédiates aux problématiques de propreté sur les groupes de Val de Berry (interventions curatives urgentes, désencombrement, renforcement de l'entretien quotidien, etc.)

L'année 2023 a également été l'occasion du lancement d'un vaste chantier dénommé « Cap Proximité », et dont le but est de redéfinir nos actions « clés » dans notre relation avec nos clients : commercialisation, entrée dans les lieux, traitement des réclamations et des troubles, propreté, etc. Ce vaste chantier, associant l'ensemble des équipes, aboutira à la fin de l'année 2023 et permettra dès 2024, de déployer de nouvelles méthodes et approches dans notre manière de traiter notre relation de proximité avec nos clients-locataires.

L'enquête triennale de satisfaction menée fin 2022 a été l'occasion de faire le point sur les éléments perfectibles à consolider (délais de traitement des réclamations, etc.) mais aussi sur les points forts à capitaliser (proximité et service rendu au quotidien).

Cette enquête a ainsi permis de mettre en valeur une augmentation significative de la satisfaction des clients de Val de Berry, par rapport à l'enquête précédente datant de 2019, sur des points importants, tels que la propreté des parties communes (score passant de 6 à 6,5/10), le fonctionnement des équipements techniques des parties communes (score passant de 6,2 à 6,7/10) ou la qualité des échanges avec les équipes de proximité (score passant de 7,6 à 8,5/10).

Des efforts doivent cependant être poursuivis sur les thèmes de la facilité à joindre l'organisme (téléphone), et sur le traitement des troubles de voisinage. Afin de tenir compte de ces points à améliorer, Val de Berry a entrepris pour la fin de l'année 2023, une refonte complète de son système de téléphonie. Les processus de traitement des troubles ont également été totalement repensés dans le cadre du projet « Cap Proximité » et seront déployés au début de l'année 2024 par les équipes de proximité.

Le pôle Qualité de vie locative évoqué ci-dessus assure un lien entre les locataires de Val de Berry, nos prestataires et nos différents services. Rattaché à la Direction Technique et Développement, ce service a pour objectif principal de renforcer et de maintenir un bon niveau de qualité, des prestations et services dus aux locataires.

Premier contact avec Val de Berry, l'accueil physique et téléphonique du public est une priorité dans la prise en charge des réclamations, afin d'en améliorer la qualité, nous remplaçons et modernisons intégralement notre système de téléphonie, pour gagner en productivité.

La qualité des prestations de nos entreprises notamment dans le domaine des contrats d'entretien et de maintenance est primordiale. Nos collaborateurs gèrent l'intégralité de ces contrats et sont en contact quotidien avec les titulaires des marchés, pour plus de réactivité face au traitement des demandes de dépannages. Deux agents se déplacent également sur tout le département, pour effectuer des contrôles qualité, des prestations réalisées par nos prestataires.

Deux postes ont été créés en 2022 afin de contrôler le bon traitement des réclamations clients, dans les délais imposés. Les gestionnaires relancent les destinataires de réclamations, ainsi que les différents intervenants et sont en contact régulier avec les locataires et entreprises. Une boîte mail « réclamation-technique » à destination des locataires a été créée. Les mails sont traités instantanément dès réception, lors des horaires d'ouvertures. En dehors, notre service d'astreinte est mobilisé. Nous tenons à jour des statistiques mensuelles afin de vérifier notre taux de traitement des réclamations.

Le pôle Qualité de vie locative soumet également des enquêtes de satisfaction aux locataires. Ces enquêtes sont adressées aux locataires entrants (dans le cadre de construction neuve) mais également suite aux travaux réalisés sur une résidence visée par une réhabilitation. Outre le fait de générer un sentiment positif pour ces derniers, "je suis un client et mon avis est important", elles permettent de repérer les axes d'amélioration à travailler par nos services. Nous souhaitons étendre ces enquêtes de satisfaction aux visites annuelles de prestations d'entretien. L'investissement dans un nouvel outil de gestion des enquêtes en 2023, nous a permis de gagner en efficacité lors de l'envoi des enquêtes et dans le traitement des résultats.

Entre 2022 et 2023, Val de Berry constate une évolution positive de la gestion de la réclamation de 15% en moyenne chaque mois.

Politique de prévention des expulsions

Dans le cadre de la politique de traitement des impayés de loyer outre les dispositifs de gestion sociale exposés dans le paragraphe "hébergement et logement accompagné", voici, entre autres, les actions menées par le bailleur : relances dès le premier mois d'impayés, saisine de l'impayé conformément aux dispositions réglementaires, mise à disposition à chaque stade de procédure, plans d'apurement amiable, examen en CCAPEX, invitations à concilier, signature de protocoles permettant aux débiteurs en résiliation de bail de bénéficier d'un titre provisoire d'occupation, mobilisation des aides financières, etc.

Le bailleur a participé aux travaux préparatoires et a signé la charte de prévention des expulsions 2020-2025, Il participe aux réunions mensuelles de la CCAPEX.

Face aux difficultés cumulées des locataires, aggravées par tout d'abord la crise sanitaire puis la crise économique et énergétique, l'ensemble des actions menées a permis de limiter la dégradation des impayés sur la période 2020-2022.

Exemple d'indicateurs :

	2020	2021	2022
nombre de locataires en impayé de + de 3 mois au 31/12	546	493	513
nombre de commandement de payer	148	149	188 à rajouter

De la gestion sociale aux procédures contentieuses, 9 personnes interviennent dans le traitement des impayés des locataires présents.

*** Avis DDT et DDETS-PP**

Points positifs :

- sur la prévention des expulsions, le partenariat mis en place est efficace et la communication sur les situations est fluide. La participation du bailleur aux différentes instances permet d'avoir une connaissance précise des situations sociales examinées. A noter : les visites du bailleur réalisées à domicile, en fin de procédure, permettent d'apporter des éléments jusqu'en commission d'expulsion.

Points d'attention :

- Sur la prévention des expulsions, en début d'impayé, poursuivre l'engagement (prévu dans la charte) consistant à proposer une mutation au sein du parc pour un logement moins onéreux

III.6 - Performance de gestion

Coûts de gestion – Indicateur G1

- Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant et sur 3 ans (2020-2021-2022) : _coûts de gestion.

– Quelles actions avez-vous mises en œuvre pour optimiser les coûts de gestion ?

– Quelles difficultés avez-vous rencontrées pour réduire ou optimiser vos coûts de gestion ?

Actions mises en œuvre pour optimiser les coûts de gestion

Création en 2020 d'une société de coordination (SC) en partenariat notamment avec Montluçon Habitat (MH).

Instauration d'un politique d'achat et travaux en cours pour la création d'une nomenclature d'achat commune à MH et Val de Berry.

Recours généralisé à la consultation d'entreprises et à l'élaboration de marchés de fournitures et de services, y compris sous les seuils imposés par les règles de la commande publique. A titre d'exemple, des marchés cadrent aujourd'hui les actions de recouvrement contentieux.

Lancement de consultations par la SC pour le compte de ses adhérents. A titre d'exemples :

- marché d'assurance signé par la SC au bénéfice de MH et VDB qui a permis de limiter la hausse de cette charge ;
- marché de certification professionnelle.

Acquisition des locaux de l'agence sud, précédemment loués.

Renégociation des marchés de téléphonie et d'accès Internet.

Dématérialisation totale du traitement des factures (réception, liquidation et paiement).

Déploiement d'un extranet locataires permettant de réduire les envois postaux aux locataires.

Adhésion à une plateforme de marchés dématérialisés avec signature électronique.

Plan de sobriété énergétique déployé auprès des équipes et des locaux administratifs de VDB suite à un accord d'entreprise conclu le 5 décembre 2022. Le plan de sobriété comporte 12 actions :

- remplacer les unités centrales par des ordinateurs portables,
- baisser la luminosité des écrans d'ordinateur en respectant l'ergonomie de chacun,
- mettre en place une information sur l'EcoWatt,
- réduire la consommation liée à l'éclairage dans les bâtiments grâce à des éclairages LED,

- réduire la consommation liée à l'éclairage extérieur avec l'extinction programmée de ces derniers,
- baisser la consommation liée à l'utilisation du chauffage/ de la climatisation,
- analyser la performance énergétique du siège et des agences,
- regrouper les tarifs bleus sur les jaunes actuels afin de diminuer le prix des abonnements,
- réduire la consommation d'eau avec l'installation de réducteurs de débit et de chasses d'eau économique,
- sensibiliser à l'éco responsabilité - Dès le 20 décembre 2022, des ballons de production d'eau chaude alimentant certains sanitaires du siège ont été désactivés. Un affichage d'information est en place dans les lieux concernés.

La participation de chaque collaborateur est primordiale afin de réduire la consommation de Val de Berry de 10% d'ici 2024.

Le lancement de réhabilitations d'envergure, notamment sur le parc ex Bourges Habitat, permet la comptabilisation d'un nombre important de diagnostics amiante en investissement.

Plusieurs salariés anciennement de Bourges Habitat (BH) ont été mis à disposition du Centre de gestion le 1^{er} janvier 2018 lors de la fusion absorption de BH par l'OPH du Cher (aujourd'hui devenu VDB). Au fil des ans, ils sont partis en retraite. La charge assumée à ce titre par VDB a diminué au même rythme et est désormais nulle.

Pilotage au plus près de la gestion des ressources humaines : la direction du développement humain travaille à maximiser l'efficacité de la masse salariale afin de la maintenir en accord avec le budget fixé par Val de Berry. Cela implique une gestion minutieuse des coûts liés aux salaires, ainsi qu'une attention particulière portée aux processus de recrutement. L'objectif ultime est de veiller à ce que les ressources humaines soient réparties de manière optimale, permettant ainsi de respecter les contraintes budgétaires tout en maintenant la qualité et la compétence au sein de l'équipe.

Au titre de la dématérialisation, ouverture d'un coffre-fort électronique pour chaque salarié dans lequel sont déposés divers documents, dont la feuille de paie.

Difficultés rencontrées pour réduire et optimiser les coûts de gestion :

- impact subi de la hausse des coûts de l'énergie ;
- accroissement des coûts de maintenance induite par la dématérialisation ;
- explosion des coûts d'assurance ;
- augmentation de la fiscalité locale ;
- contraintes fortes des dispositions en termes de diagnostics de toutes natures (DPE, amiante, électricité et gaz). Evolution continue de la réglementation en la matière ;
- instauration contrainte de l'intéressement au sein de l'organisme : la possibilité d'octroyer la prime Macron a été assujettie à la signature d'un accord d'intéressement ;
- décisions gouvernementales en matière de rémunération ;
- augmentation subie du coût de l'assurance statutaire (+40% entre 2020 et 2022).

On observe une baisse des coûts de gestion entre 2021 et 2022. Ce phénomène s'explique par le fait que les personnels issus de Bourges Habitat, mis à disposition du centre de gestion début 2018, et dont VDB assumait la charge (rémunérations + charges) sont partis à la retraite fin 2021. Par ailleurs, Val de Berry a fait face à plusieurs vacances de postes durant l'année 2022. Globalement, les charges de personnel ont baissé de 233 K€ entre 2021 et 2022.

* Avis DDT

Points positifs : de nombreuses actions menées afin de réduire les coûts de fonctionnement du bailleur.

Points d'attention : les postes vacants ont vocation à être pourvus, ils ne peuvent donc être comptabilisés comme réduction pérenne des coûts de gestion.

IV - ANALYSE DES RESULTATS – CUS LOGEMENTS-FOYERS

Développement de l'offre de logements-foyers sur le territoire – Indicateur PP-LF-

1

- * Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :
 - la production de logements-foyers ;
 - les types de logements-foyers (résidences sociales, FJT, pensions de famille, EHPAD...)

– Quelles difficultés avez-vous rencontrées pouvant expliquer l'écart avec vos objectifs initiaux ?
– Quelles problématiques éventuelles rencontrez-vous dans la mise en œuvre des partenariats ?
– Quelles sont vos perspectives de développement pour les trois prochaines années en lien avec les besoins du territoire (PLH, PDALHPD) et les orientations nationales ?
– Avec la possibilité d'habitat inclusif ouverte aux logements-foyers, envisagez-vous des projets spécifiques ?

Production de logements-foyers

En programmation 2021, Val de Berry a déposé :

- un projet de pension de famille de 24 logements T1 (pension de Famille Saint François à Bourges) - financement PLAI ;
- un projet d'EHPAD à Saint-Satur de 55 logements de type T1 - financement PLUS.

En programmation 2022, Val de Berry a déposé : un projet pour une pension de famille, rue Vernusse à Bourges de 25 logements de type T1 - financement PLAI.

Problématiques rencontrées :

- très grandes difficultés pour la signature des contrats avec les gestionnaires à cause des équilibres des structures (négociation sur l'évolution des PGE, les postes importants de la redevance sont le remboursement de l'emprunt et la PGE, basée sur le coût des travaux. La hausse importante des coûts travaux ainsi que la hausse du livret A augmentent de facto la redevance. Les équilibres sont alors plus difficile à trouver ;
- très grande difficulté à équilibrer les opérations. La hausse du taux de livret A, la hausse des coûts ainsi que la révision augmentent très fortement la redevance. Les subventions de fonctionnement des associations n'évoluent pas du tout dans la même mesure donc le gestionnaire est confronté à un déséquilibre entre les recettes et la redevance.

* Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs :

- une production régulière de logements-foyers, notamment des pensions de famille, qui s'est poursuivie en 2023 ;
- de petites typologies, adaptées à la demande et au besoin local.

Points d'attention :

- une vigilance particulière à apporter sur un niveau de redevance compatible avec les ressources du public cible des pensions de famille ;
- capacité du bailleur à être à l'initiative de nouveaux projets.

Réhabilitation de logements-foyers sur le territoire – Indicateurs PP-LF-2 et PP-LF-3

- * Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :
 - la rénovation énergétique ;
 - la réhabilitation de logements-foyers (résidences sociales, FJT, pensions de famille, EHPAD...).

- Quels commentaires pouvez-vous faire sur la politique de rénovation énergétique ?
- Quels impacts mesurez-vous pour les résidents sur les redevances (charges incluses) ?

Le PSP ne prévoyait aucune intervention de rénovation énergétique ou de réhabilitation de logements-foyers sur la période 2016-2026, d'où l'absence d'intervention sur la période 2020-2022

- * Avis DDT

Certes les engagements du bailleur étaient de 0 dans la CUS, cependant il aurait été intéressant de mettre en avant d'éventuelles rénovations énergétiques de logements foyers, et d'investiguer ceux éligibles à un prêt Caisse des Dépôts.

V - ANALYSE DES RESULTATS – CUS ACCESSION

Indicateurs PP-ACC1 et PS-ACC1

- * Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, et sur 3 ans (2020-2021-2022) :
 - la part des logements agréés en PSLA ayant fait l'objet d'une transformation en LLS ;
 - la part des contrats d'accession sociale à la propriété signés avec les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.

- Pouvez-vous commenter le niveau de réalisation atteint (contexte, localisation, public cible...) ?
- Envisagez-vous de développer l'accession via d'autres dispositifs tels que le BRS (bail réel solidaire) ?

Val de Berry ne fait pas d'accession sociale à la propriété.

- * Avis DDT

Il aurait été intéressant d'expliquer le choix de ne pas faire d'accession sociale à la propriété.

VI - CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Suite à cet exercice de bilan à mi-parcours, pour les années 2020, 2021 et 2022, pouvez-vous synthétiser les points positifs, points de vigilance ou actions correctives à mettre en place pour atteindre les objectifs identifiés dans la CUS ?

D'ici la fin de la convention, et au-delà, quelles perspectives envisagez-vous en matière de :

- évolutions de l'organisme,
- nouvelles stratégies,
- adaptation aux enjeux sociaux,
- adaptation aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement ?

Le déploiement et la mise en œuvre de la CUS, ont rencontré de nombreux obstacles qui ont pesé dès le début sur sa réalisation : crise sanitaire, crise économique, réorganisations internes

suite à fusion-absorption de Bourges Habitat, crise liée à la situation du quartier aéroport de Bourges, etc.

Les projets, nombreux, mis en œuvre à partir de l'année 2023 permettront d'aboutir à des réalisations concrètes à compter de l'année 2024 : gestion en flux de la réservation de logement, cotation de la demande, projet « Cap Proximité » et seront des atouts pour Val de Berry dans la recherche de l'atteinte des objectifs définis par la CUS.

Les perspectives pour les années à venir sont multiples et en partie dépendantes de l'évolution de certaines situations : inflation et renchérissement des coûts de construction et de maintenance, paupérisation des publics, etc.

L'alignement des objectifs du personnel autour de la qualité de service apportée à nos locataires va également apporter une réduction des réclamations, donc du temps consacré à leurs résolutions.

La remise en état du patrimoine « abandonné » de Bourges Habitat va avoir grandement avancé permettant ainsi une baisse du turn-over, ainsi qu'une réduction de la vacance.

× Avis DDT et DDETS-PP

L'organisme est issu de la fusion en 2018 de l'OPH du Cher et de Bourges Habitat, dont le patrimoine est fort dégradé à cette époque. Il faut tout d'abord saluer le travail réalisé par Val de Berry pour mener à bien cette fusion du patrimoine et des équipes, avec des cultures et des méthodes de travail propres.

Sur la période de la CUS actuelle, Val de Berry s'est engagé à réhabiliter complètement le parc issu de Bourges Habitat, à traiter 768 logements de classe énergétique F et G entre 2020 et 2025 et à démolir les logements non-traités. Avec 296 logements traités à mi-parcours, les résultats sont supérieurs aux prévisions, avec un nombre croissant chaque année chantiers. Il reste toutefois un important travail de fiabilisation du volume de DPE valides (moins de 10 ans) et du volume de DPE encore à réaliser, en vue notamment de l'actualisation du PSP attendue pour fin 2024.

Val de Berry s'engage par ailleurs à construire 517 logements de type PLAI/PLUS pendant la durée de la CUS, soit un peu plus de 86 par an. A titre de comparaison, de 2017 à 2019, l'OPH a construit 80 logements de type PLAI/PLUS. Il s'agit d'une politique ambitieuse visant à répondre aux besoins spécifiques du Cher tels des logements de petite typologie, des logements accessibles aux personnes en perte d'autonomie et des résidences spécialisées pour personnes âgées. En termes de volume, 150 logements PLAI/PLUS ont été réalisés sur la période 2020-2022, tous territoires de gestion confondus, incluant la programmation de droit commun et les reconstitutions de l'offre ANRU, soit une production inférieure à l'objectif moyen de 86 logements PLAI/PLUS annuels. Les perspectives pour 2023 et 2024 sont néanmoins plus optimistes, et se situent autour de 80 logements en moyenne.

Malgré les difficultés de mises en œuvre exprimées par Val de Berry, la production de petits logements, en réponse au besoin avéré sur le territoire (en particulier Bourges et son agglomération) est à développer, afin de satisfaire les demandes de logement social dont la majorité porte sur de petites typologies.

Un plan de vente a été intégré au projet de CUS, il comprend 223 logements. 40 logements ont été commercialisés sur la période 2020-2022, légèrement en deça de l'objectif. Toutefois, il faut prendre en compte les difficultés conjoncturelles, avec la diminution de la capacité financière des

primo-acquéreurs qui freine l'atteinte d'objectifs en termes de ventes. La grande majorité des ventes sont réalisées auprès des locataires du parc, et contribuent à la rotation du parc et s'inscrivent dans un parcours résidentiel positif.

L'effort de mobilisation de logement au bénéfice des ménages prioritaires relevant du PDALHPD et du public reconnu prioritaire au titre du DALO est à maintenir, ainsi qu'une vigilance quant à l'atteinte de l'objectif de 25% d'attributions suivies de baux signés hors des quartiers prioritaires au bénéfice des demandeurs au niveau de ressources le plus faible et aux personnes relogées dans le cadre du NPRU. La mise en place au 1^{er} janvier 2024 de la gestion en flux du contingent devrait contribuer à ces priorités les années à venir.

La qualité du partenariat, des échanges avec les équipes du bailleur, est à souligner (en particulier dans le champ de la politique de prévention des expulsions locatives).

Directeur de l'organisme

Directeur départemental des
territoires

Directrice départementale de l'emploi,
du travail et des solidarités et de la
protection des populations

Aucune case ne doit rester vide pour l'année évaluée.
Si absence de réalisation, saisir le chiffre zéro dans la case.
Ne pas saisir de lettre, seuls des chiffres sont attendus.

Nom de l'organisme	VAL DE BERRY – OPH DU CHER		
Statut	OPH	Dép. siège social	18
N° SIREN	27180001300028	Nombre de LLS	11 300

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

Source : SISAL. Attention : la base de données SISAL n'intègre pas les opérations ANRU*. Penser à intégrer ces opérations, uniquement lorsqu'elles ont fait l'objet d'une décision attributive de subvention (DAS). Vigilance à ne pas intégrer les logements-foyers, à reporter dans l'indicateur PPLFI.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		Réalizations en nombre et pourcentage, par année civile							
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025	2020	2021	2022	Cumul 2020-2022	2023	2024	2025	Cumul 2020-2025
18 – Cher	Ensemble du département	PLAI	10	85	167	5	34	17	56				56
		dont PLA1 adapté	0	0	0	0	0	0	0				0
		PLUS	84	138	350	0	66	28	94				94
		PLS	42	131	131	0	0	0	0				0
		% hors QPV	51%	63%	25%	100%	100%	100%					
18 – Cher	CC Vierzon-Sologne-Berry	% hors RU *	0%	0%	0%	0%	100%	91%					
		PLAI	0	27	35	5	0	0	5				5
		dont PLA1 adapté	0	0	0	0	0	0	0				0
		PLUS	0	0	53	0	0	0	0				0
		PLS	0	0	0	0	0	0	0				0
18 – Cher	CC Coeur de France	% hors QPV	100%	100%	100%	100%	0%	0%					
		% hors RU *	0%	0%	0%	0%	0%	0%					
		PLAI	0	4	12	0	0	10	10				10
		dont PLA1 adapté	0	0	0	0	0	0	0				0
		PLUS	0	10	38	0	0	22	22				22
18 – Cher	CA Bourges Plus	PLS	0	0	0	0	0	0	0				0
		% hors QPV	0%	100%	100%	0%	0%	100%					
		% hors RU *	0%	0%	100%	0%	0%	100%					
		PLAI	0	20	75	0	14	4	18				18
		dont PLA1 adapté	0	0	0	0	0	0	0				0
18 – Cher		PLUS	65	46	163	0	22	0	22				22
		PLS	42	0	0	0	0	0	0				0
		% hors QPV	39%	100%	100%	0%	100%	100%					
		% hors RU *	0%	100%	95%	0%	100%	0%					

* en dehors du cadre des conventions de renouvellement urbain