



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le vendredi 12 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental
Philippe CHARRETTE	Membre – 5 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire du Subdray
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée Maire d'Annoix
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Maire de Chavannes Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale Maire d'Orval Pouvoir à Charles COLLIN
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Laure GUILMET	Membre – Personnalité qualifiée Pouvoir à Daniel DERET
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN
Alain RAYNAL	Membre – Représentant des locataires (CLCV) Pouvoir à Annie VERHOEVEN
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
Camille ALEXANDRE	Représentant du commissaire aux comptes

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Héloïse CHARLOT	Assistante de direction à la Direction Générale

.....
La séance est levée à 11 H.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

III - RAPPORT D'ACTIVITE 2025 DE VAL DE BERRY

Le rapport d'activité 2025 de Val de Berry vous est présenté pour information.

Les documents y figurant détaillent l'activité de chaque direction pour l'année antérieure.

Un document synthétique sera adressé à divers institutions et partenaires.

Je vous demande de prendre acte de cette présentation.

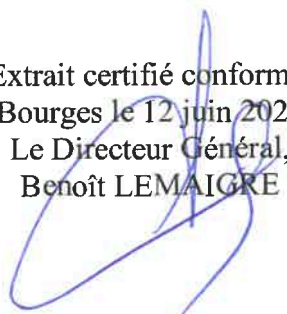
DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du rapport d'activité 2025 de Val de Berry.

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

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 12 juin 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





RAPPORT D'ACTIVITE 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
I – DIRECTION GENERALE	3
1) CONSEIL D'ADMINISTRATION - BUREAU	4
2) COMITE DE DIRECTION – COOP - CCL – CONTROLE ANCOLS – PROJET D'ENTREPRISE – PARLONS SENS	6
3) POLE COMMUNICATION	8
II – DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH	13
1) EVOLUTION DES EFFECTIFS	14
2) FORMATION PROFESSIONNELLE	22
3) EGALITE PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES	26
4) REMUNERATIONS DES SALARIES	28
5) AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL	31
6) CONDITIONS DE TRAVAIL	33
7) MARQUE EMPLOYEUR	37
8) RGPD 2025 – CONTROLE INTERNE	39
III – DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET COMMANDE PUBLIQUE	41
1) MARCHES PUBLICS	42
2) FONCIER ET VENTE DE LOGEMENTS	44
3) CONTENTIEUX JUDICIAIRE LIE AU PATRIMOINE	46
4) ACTIVITE ET PROJETS DE LA SAC VAL DE FRANCE L'HABITAT DES TERRITOIRES	50
5) AUTRE PROJET : LA GESTION DOCUMENTAIRE	52
IV – DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT	54
1) ETABLISSEMENT DU PSP	56
2) CONCEPTIONS/FINANCEMENTS D'OPERATIONS	59
3) SUIVIS DE CHANTIERS – DEMOLITIONS - CONSTRUCTIONS NEUVES - REHABILITATIONS	61
4) NPRU BOURGES - VIERZON	63
5) RESIDENCES PERSONNES AGEES – HANDICAPEES – LOGEMENTS DOMOTISES - STRUCTURES SPECIFIQUES	65
6) ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE	67
7) DIRECTION ADJOINTE – QUALITE DE VIE LOCATIVE	72
8) ETATS DES LIEUX DE SORTIES	81
9) POLE CHARGES DE SECTEURS	85
10) SINISTRES	91

V – DIRECTION COMMERCIALE ET DE LA PROXIMITE	95
1) OCCUPATION DES LOGEMENTS	96
2) DEMANDES DE LOGEMENTS	102
3) NOUVEAUX LOCATAIRES EN 2025	104
4) DEPARTS	108
5) VACANCE COMMERCIALE	110
6) RECLAMATIONS	113
7) POLE D'INTERVENTION RAPIDE PROPRETE (PIRP)	117
8) PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES	119
VI – DIRECTION DES POLITIQUES SOCIALES ET CONTENTIEUSES	123
1) GESTION SOCIALE	125
2) SOLIDARITE ET HABITAT INCLUSIF	131
3) GESTION DES BAUX DITS ATYPIQUES	136
4) ACTIVITES D'ENCAISSEMENT – CONTENTIEUX ET RECOUVREMENT	141
VII – DIRECTION FINANCIERE	146
1) POLE EXPLOITATION / FISCALITE	147
2) POLE INVESTISSEMENT / FINANCES	150
3) POLE QUITTANCEMENT ET CHARGES	153
4) CONSEIL DE GESTION	178
VIII – DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION	180

INTRODUCTION

L'année 2025 a été riche en événements.

Un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine a été élaboré et validé par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2025.

Un avenant au protocole CGLLS a été signé notamment pour arrêter le financement du quartier Aéroport.

Dans le cadre du développement durable, un plan de sobriété énergétique à destination du personnel de Val de Berry a été signé. Est en préparation également la réalisation du bilan carbone et est lancé le chantier n°9 du Projet d'Entreprise sur la politique RSE.

Evidemment, la lutte contre la vacance est toujours d'actualité. Les tableaux d'indicateurs de suivi ont été approfondis.

En ce qui concerne le plan seniors, deux résidences domotisées ont été livrées en 2025 (Torteron et Dun sur Auron).

L'image de Val de Berry est sans cesse en développement. En 2025, un after work de la commande publique a été organisé. Nous continuons à participer à la Semaine HLM. Des inaugurations, des pieds d'immeubles avec les locataires et des présentations partenariales (EPIDE, CPAM, FFB, CAPEB, IUT...) sont également réalisées.

L'objectif de poursuivre l'instauration d'un climat social serein et constructif a conduit à travailler sur la qualité de vie au travail, la mise en œuvre d'un projet d'entreprise et le dialogue social avec une journée de cohésion rassemblant les partenaires de la SAC se poursuit.

Vous trouverez dans la suite de ce rapport de nombreuses informations sur les actions des différentes directions de Val de Berry.

DIRECTION GENERALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

BUREAU

DIRECTION GENERALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2025, le Conseil d'Administration a tenu 5 réunions en présentiel ou en visioconférence aux dates suivantes :

DATE	NOMBRE DE PRESENTS	PRESENTS ET REPRESENTES
28 FEVRIER	25	25
30 AVRIL	17	24
6 JUIN	21	25
10 OCTOBRE	18	22
5 DECEMBRE	18	22

Par courrier du 20 novembre 2025 François DESCHAMPS, représentant l'association d'insertion Entraide Berruyère, a adressé sa démission en tant qu'administrateur de Val de Berry au Conseil Départemental du Cher. A ce jour, aucun remplaçant n'a été désigné.

BUREAU

Les Membres du Bureau se sont réunis 2 fois en présentiel ou visioconférence les :

DATE	NOMBRE DE PRESENTS	PRESENTS ET REPRESENTES
22 JANVIER	6	7
17 SEPTEMBRE	4	5

COMITE DE DIRECTION

COOP

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

CONTROLE ANCORS

PROJET D'ENTREPRISE RSE

PARLONS SENS

COMITE DE DIRECTION

Ce groupe de travail composé de tous les directeurs fonctionne comme les années précédentes avec la rédaction d'un compte-rendu diffusé à l'ensemble du personnel via l'Intranet.

Ce Comité de Direction est composé des Directions suivantes :

- Direction Générale
- Direction du Développement Humain et du Marketing RH
- Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
- Direction Technique et Développement
- Direction des Politiques Sociales et Contentieuses
- Direction Financière
- Direction des Systèmes d'Information
- Direction Commerciale et de la Proximité

Ce Comité se réunit environ toutes les 2 semaines en présentiel.

COOP (COMITE OPERATIONNEL)

Le COOP réunissant les Directeurs de Services, les Responsables de Pôle ainsi que le conseiller de gestion et la juriste en charge des partenariats s'est réuni 3 fois dans l'année 2025. Pour rappel, ce dernier a pour objet de donner de l'information à tous les managers sur la stratégie de l'entreprise, et éventuellement partager des réflexions et des retours d'étude.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Durant l'année 2025, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni les 3 juin et 20 novembre.

CONTROLE ANCOLS

Suite au contrôle de l'ANCOLS, le rapport définitif a été adressé le 29 janvier 2025 avec quelques recommandations et observations mentionnées dans le rapport présenté au Conseil d'Administration du 28 février 2025. Des réponses ont été apportées.

PROJET D'ENTREPRISE

Un projet d'entreprise RSE où 10 chantiers ont été répertoriés dans différents domaines, sont en cours d'exécution et certains sont sur le point d'être finalisés.

PARLONS SENS

Un « parlons sens » créé en 2024 a été reconduit pour l'année 2025. Pour rappel, une fois par mois, Benoît LEMAIGRE convie une douzaine de collaborateurs à l'extérieur sur une demi-journée afin d'aborder tous sujets se rapportant à la vie de Val de Berry et à celle du Directeur Général.

POLE COMMUNICATION

En 2025, de nombreuses actions ont été mises en place afin de promouvoir les réalisations de Val de Berry, de rappeler son engagement au service des territoires, ses valeurs et d'améliorer son image auprès de différents publics cibles en interne comme en externe.

Le Pôle est rattaché à la Direction Générale et se compose de 3 personnes : un responsable, une chargée de communication et une apprentie.

Relations presse :

- Parution de 49 papiers dans la presse régionale et nationale (PQR, radios, web, TV)
- Rédaction de communiqués et de dossiers de presse en diverses occasions
- Création d'invitations, de visites et de points spécifiques avec la presse
- Rédaction de notes pour la préparation d'interviews du Président et du DG

Des focus réguliers ont été conduits sur le relogement et la démolition à venir du quartier Bourges Aéroport.

Infographie :

- Création de supports imprimés aux couleurs de Val de Berry (Invitations, affiches, panneaux de chantier, badges, notes illustrées, flyers, dépliants...)
- Commande et suivi de la création de supports : dépliants prospectus, cartes de visite...
- Création de supports liés à la promotion de nos activités (insertions dans la presse, 10 commandements du paiement, synthèse du rapport d'activité 2024, Projet d'Entreprise RSE, dépliants conseils aux locataires, carte de vœux, goodies...)

Web :

- Mise en place d'un outil de suivi des publications
- Rédaction et publication de 23 articles sur le site web www.valdeberry.fr
- Mise en place d'un chatbot sur le site web www.valdeberry.fr
- Rédaction avec les directions concernées et/ou publication de 303 articles intranet
- Veille quotidienne sur l'actualité du monde Hlm et de l'écosystème local
- Gestion et création de contenus pour les comptes X, LinkedIn, Facebook et Instagram
- Suivi de l'e-réputation de Val de Berry
- Accompagnement au lancement du nouvel extranet locataires à l'été 2025
- Sensibilisation de 95% des collaborateurs au web, e-réputation et RGPD (avec la DDHMRH)

Signalétique :

- Mise à jour et alimentation régulière des affichages dynamiques connectés
- Refabrication de panneaux « à louer » et « à vendre »

Ventes / Locations :

- Prise et retouche de photographies d'habitations destinées à la vente ou à la location
- Création de supports promouvant les ventes et locations de Val de Berry (fiches annonces, affiches spécifiques, suivi des différentes annonces sur les réseaux sociaux...)
- Accompagnement des équipes sur la mise en ligne d'annonces et au déploiement d'une caméra 360
- Suivi et veille sur les supports favorisant la valorisation des biens à louer

Attractivité des marchés publics :

- Accompagnement à la mise en place du 1^{er} afterwork des Maîtres d'œuvre
- Création d'une plaquette « les 10 commandements du paiement » en lien avec la DAJCP/DF/DTD
- Participation à 3 groupes de travail et listing d'actions avec la DAJCP/DF/DTD

Drone et photographies :

- Réalisation de photographies par drone (techniques en toitures et communication)
- Mise à jour d'une partie de la photothèque du patrimoine

Marque Employeur :

- Aide à la mise en place de Comités Opérationnels en lien avec la DG (COOP)
- Parlons sens : aide et mise en place de 4 éditions en lien avec la DDHMRH et d'une version 2
- Création d'outils pour les collaborateurs (affichettes, kit managers relatif à la classification...)
- Accompagnement d'actions QVCT par des campagnes spécifiques (semaine QVCT, Self-Défense)
- Rédaction et/ou publication de nombreux articles intranet en lien avec les différentes directions
- Rédaction et/ou publication de nombreux posts web en lien avec les collaborateurs

SAC :

- Journée de cohésion : aide à la réalisation de la 1^{ère} journée de cohésion de notre SAC (affichage, information, logistique et coordination des équipes, des prestataires et des ateliers).
- Vidéo : création d'une vidéo humoristique en introduction de cette journée
- Web : Publication d'articles intranet et internet

Démarche RSE :

- Suivi du lancement de la démarche
- Établissement d'un tableau de bord « indicateurs RSE »
- Étude de faisabilité pour l'établissement du premier bilan carbone de Val de Berry
- Diffusion d'informations sur le lancement de cette démarche (intranet, COOP...)
- Accompagnement et suivi de nos partenariats en lien avec la biodiversité
- Suivi d'un projet engagé pour l'installation de mobilier transitoire
- Organisation de plusieurs événements internes :
 - o Campagne de collecte du D3E
 - o Journée sans voiture
 - o Visite de patrimoine à vélo

Événementiel :

- 16 janvier 2025 : Vœux de Val de Berry
- 21 janvier 2025 : Parlons sens

FÉVRIER :

- 05 février 2025 : Pose de la première pierre de la résidence Avaricum, Bourges
- 05 février 2025 : Pied d'immeuble – Démolition de la résidence Moissan, Bourges
- 13 février 2025 : Rencontre entre locataires des résidences services seniors de Plaimpied-Givaudins et de Saint-Martin-d'Auxigny.
- 27 février 2025 : Sensibilisation au tri et au compostage, Clos du Roy, Vierzon
- 28 février 2025 : Pied d'immeuble résidence Gustave Flourens au sujet de la future résidentialisation

MARS :

- 06 mars 2025 : COOP
- 12 mars 2025 : Visite presse de Benoit Lemaigre et Emmanuel Riotte à l'EHPAD de Saint-Satur
- 13 mars 2025 : Présence au 57^{ème} Congrès HLM à Bordeaux
- 14 mars 2025 : Visite de chantier résidence Flourens à Vierzon en présence de la mairie
- 20 mars 2025 : Rencontre SAC des 3 pôles communication

AVRIL :

- 02 avril 2025 : Participation au salon « apprentissage mode d'emploi » de l'IFA
- 02 avril 2025 : Présence de la SAC à la journée nationale des sociétés de coordinations à Paris
- 10 avril 2025 : Pied d'immeuble – réhabilitation de la résidence Mater Morogues Dormoy
- 25 avril 2025 : Moment de partage avec les résidents de Saint-Martin-d'Auxigny et enfants à la bibliothèque
- 29 avril 2025 : Organisation du premier afterwork dédiés aux maitres d'œuvres

MAI :

- 13 mai 2025 : Présence de Benoit Lemaigre et Emmanuel Riotte au Printemps des Territoires
- 20 mai 2025 : Opération zéro déchet dans le quartier du Moulon avec l'école du Grand Meaulnes
- Mai 2025 : Présence de Val de Berry à l'événement Bourges Plus « Grands projets et investissement »
- 25 mai 2025 : Mai à vélo

JUIN :

- 6 juin 2025 : Atelier bien-être à la résidence services domotisée de Plaimpied-Givaudins
- 10 juin 2025 : COOP
- 12 juin 2025 : Présence de Benoit Lemaigre et Emmanuel Riotte à la convention annuelle de la FOPH
- 23 juin 2025 : Première journée de la semaine HLM 2025 visite à Sancerre et Saint-Satur
- 24 juin 2025 : Semaine HLM : Conférence de presse Bon Pasteur
- 24 juin 2025 : Semaine HLM : Participation au forum de l'EPIDE
- 25 juin 2025 : Semaine HLM : Portes ouvertes de la résidence services domotisée de Saint-Martin-d'Auxigny
- 26 juin 2025 : Semaine HLM : Visite échanges à Montluçon Habitat et Allier Habitat
- 27 juin 2025 : Dénomination du centre de santé Simone Veil à Vierzon
- 30 juin 2025 : Semaine de l'activité et du bien-être à Val de Berry

JUILLET :

- 01 juillet 2025 : Formation bâti et biodiversité
- 09 juillet 2025 : Opération quartiers sans déchets, Saint-Amand-Montrond
- 31 juillet 2025 : Quartiers d'été dans le quartier des Buissonnets, Saint-Amand-Montrond

AOÛT :

- 13 août 2025 : Livraison de la résidence services domotisée de Dun-sur-Auron

Reçu le 12/06/2026 Septembre 2025 : Formation marchés publics par Laurence Tillemont

- 11 septembre 2025 : Première journée de cohésion SAC
- 18 septembre : Premier Parlons sens v2
- 23 septembre 2025 : Journée sans voiture à Val de Berry
- 24 septembre : Présence de Val de Berry au 85^{ème} Congrès HLM de l'USH

OCTOBRE :

- 07 octobre 2025 : Portes ouvertes de la résidence services domotisée de Plaimpied-Givaudins
- 09 octobre 2025 : Parlons sens v2
- 13 octobre 2025 : Signature accord nouvelle classification
- 15 octobre : Rencontre SAC Directions Financières
- 17 octobre 2025 : COOP
- 21 octobre 2025 : Visite des équipes de Val de Berry du chantier Avaricum, Bourges
- 22 octobre 2025 : Sensibilisation au tri des déchets - Chancellerie, Bourges avec Bourges Plus
- 31 octobre 2025 : Visite presse commune avec France Loire : Visite d'Avaricum

NOVEMBRE :

- 05 novembre 2025 : Projet EPIDE mobilier transitoire
- 12 novembre 2025 : Sensibilisation au tri, à la résidence Paul Verlaine, Bourges
- 14 novembre 2025 : Opération zéro déchet avec l'éco-école du Grand Meaulnes
- 17 novembre 2025 : Organisation de la semaine de sensibilisation au dépendances et addictions
- 20 novembre 2025 : Remise des trophées de l'insertion à un locataire Val de Berry
- 26 novembre 2025 : Visite à Bourges d'Emmanuelle Cosse, Présidente de l'USH
- 26 novembre 2025 : Inauguration de la réhabilitation de la résidence Paul Verlaine, Bourges

DÉCEMBRE :

- 03 décembre 2025 : Inauguration de la résidence services domotisée de Torteron
- 04 décembre 2025 : Participation au salon des métiers de l'IUT de Bourges
- 09 décembre 2025 : Visite CODIR du chantier Avaricum de Bourges
- 09 décembre 2025 : Réunion pied d'immeuble au sujet de la démolition des bâtiments avenue du Général de Gaulle
- 17 décembre 2025 : Inauguration de la résidence services domotisée de Dun-sur-Auron
- 17 décembre 2025 : Signature de l'avenant protocole CGLLS

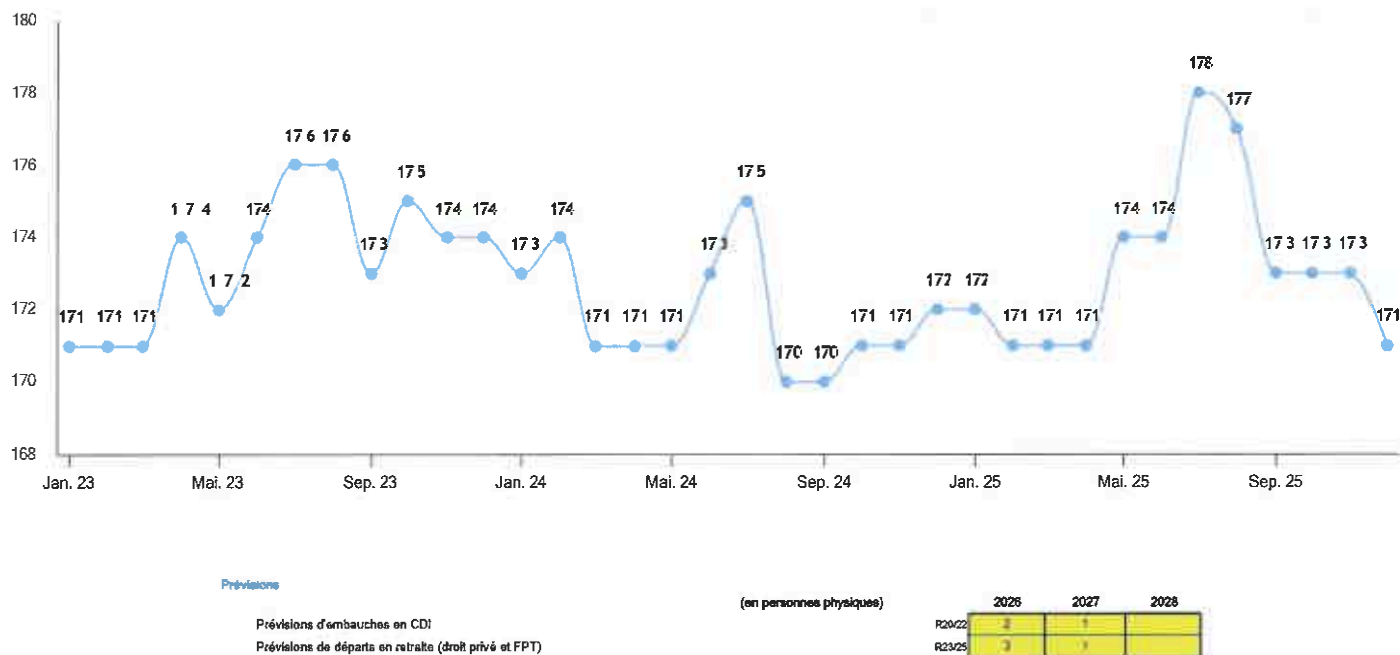
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH

EVOLUTION DES EFFECTIFS

EVOLUTION DES EFFECTIFS

A Evolution des effectifs par type de contrat, par âge, par ancienneté et par genre

EFFECTIFS - Personnes Physiques - mensuel



Les effectifs sont les suivants au 31 décembre de chaque année :

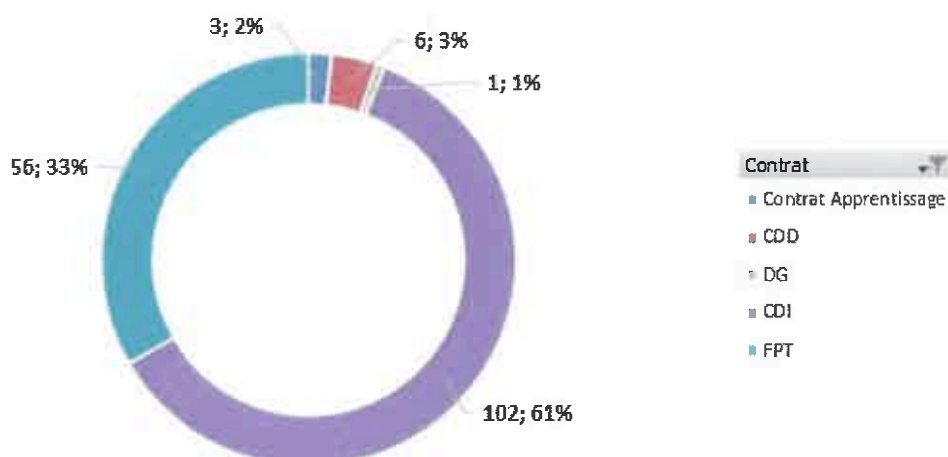
- 2023 : 174
- 2024 : 172
- 2025 : 168

=> L'effectif physique est en léger recule sur la période.

Il est noté chaque année des pics d'effectifs sur les périodes estivales correspondant à l'embauche d'étudiants l'été.

1 Répartition des effectifs par type de contrat et par statut conventionnel au 31/12/2025

Répartition des effectifs par type de contrat



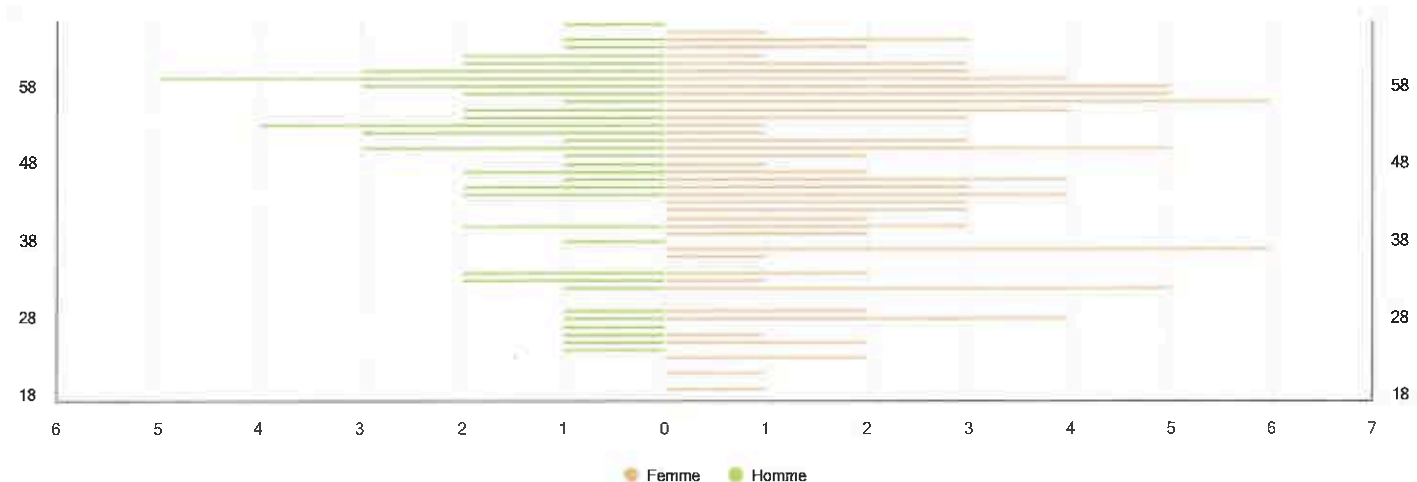
2 Répartition des effectifs par âge

Bilan - Effectifs par tranche d'âge

Tranche d'âge	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
ENTRE 18 ANS ET 24 ANS	8	10	8
ENTRE 25 ANS ET 29 ANS	13	9	11
ENTRE 30 ANS ET 34 ANS	11	12	13
ENTRE 35 ANS ET 39 ANS	14	17	15
ENTRE 40 ANS ET 44 ANS	22	20	19
ENTRE 45 ANS ET 49 ANS	19	22	22
ENTRE 50 ANS ET 54 ANS	29	28	24
ENTRE 55 ANS ET 59 ANS	34	35	37
ENTRE 60 ANS ET 64 ANS	21	16	16
PLUS DE 65 ANS	2	3	3
Total	173	172	168

La tranche d'âge "55-59 ans" est la plus représentée (37 collaborateurs en 2025).

Effectifs inscrits - présents - Pyramide des âges - FP



Étiquettes de lignes	Nb effectifs au 31/12	Moyenne âge
= F	109	45.80
1-1	1	66.00
1-2	7	46.71
2-1	22	47.95
2-2	53	44.43
3-1	18	45.28
3-2	5	45.00
4-1	3	49.67
= H	59	48.20
1-1	2	47.50
1-2	20	48.90
2-1	7	51.43
2-2	13	46.00
3-1	11	43.73
3-2	2	55.50
4-1	3	56.67
DG-	1	51.00
Total général	168	47

Étiquettes de lignes	Nb effectifs au 31/12	Moyenne âge
Apprenti	3	20
CDD	6	43
DG	1	51
CDI	102	42
FPT	56	57
Total général	168	47

3 Répartition des effectifs par ancienneté

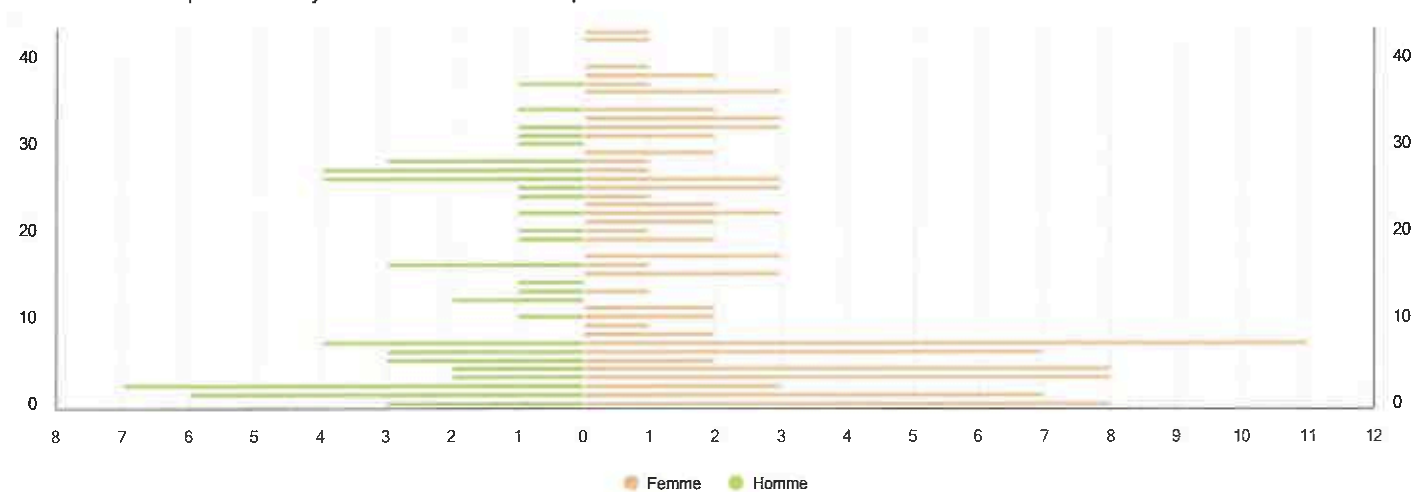
Bilan - Effectifs par tranche d'ancienneté entreprise

Trajectoire d'ancienneté entreprise	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
00 à 02 ans d'ancienneté	17	43	34
03 à 05 ans d'ancienneté	37	23	25
06 à 09 ans d'ancienneté	9	24	28
10 à 19 ans d'ancienneté	23	24	23
20 ans d'ancienneté et plus	65	58	58
Total	173	172	168

En 2025, 58 collaborateurs soit 35 % des effectifs ont plus de 20 ans d'ancienneté.

Le profil démographique (ancienneté et âge des collaborateurs) révèle un risque de perte de compétences importants dans les 5 à 10 prochaines années. Une réflexion est menée sur la transmission des savoirs.

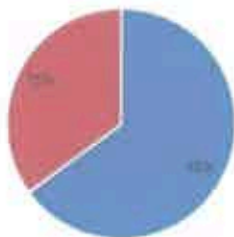
Effectifs inscrits - présents - Pyramide ancienneté entreprise - FP



4 Répartition des effectifs par Genre

Bilan - Effectifs par genre

Genre	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Femme	102	104	109
Homme	71	68	59
Total	173	172	168



En 2023, les femmes représentaient 59% des effectifs.

En 2025, elles représentent 65% des effectifs.

=> Une féminisation des effectifs se renforce.

5 Recours au CDD

Bilan Embauches par motif de recours

Motif de recours	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Remplacement	0	6	6

Motif de recours	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Accusé de réception en préfecture 018-271800015-20260612-12062026_3-DE	0	18	3
Reçu le 12/06/2026	0	6	0
Saisonné			
Objet défini	16	2	0
Formation Pro	2	1	3
Total	18	18	23

Les motifs de recours « formation professionnelle » correspondent aux contrats d'apprentissage, tandis que le motif « objet défini » concerne les recrutements en CDD.

Cet indicateur permet de suivre, sur trois ans, l'évolution du nombre de contrats en CDD signés. À noter qu'un même collaborateur peut avoir conclu plusieurs contrats en CDD sur la période.

En 2025, 16 collaborateurs ont été recrutés en CDD, dont 7 étudiants.

Sur la période précédente, le volume de recrutements en CDD était stable entre 2023 et 2024, avec 18 recrutements chaque année. En 2025, ce volume progresse de 5 contrats signés.

6 Travailleurs extérieurs

Personnel extérieur par activité en 2023, 2024 et 2025

	2023		2024		2025	
	En personne physique	en ETP	En personne physique	en ETP	En personne physique	en ETP
- Nettoyage					2	0.7
- Gardiennage	2	0.7	3	0.28		
- Entretien maintenance			1	0.05	1	0.27
- Esplanades verts						
- Maîtrise d'ouvrage						
- Administration générale			4	0.12		
- Autres activités						
TOTAL	2	0.27	8	0.45	3	0.97

B Evolution des effectifs par CSP

Bilan - Effectifs par Statut conventionnel

Statut conventionnel	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Cadres dirigeants	0	0	6
Cadres	32	34	27
Techniciens et agents de maîtrise	56	54	57
Employés	0	24	21
Ouvriers	17	1	1
Agent de la fonction publique territoriale	68	59	56
Total	173	172	168

La DDHMRH a changé de logiciel de paie en juin 2024 qui a entraîné une modification de la structure des statuts.

C Mouvements du personnel

1 Les Embauches par type de contrat, par CSP et par Genre

Bilan Embauches par Statut conventionnel

Statut conventionnel	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Cadres	7	3	1
Techniciens et agents de maîtrise	19	8	13
Employés	0	14	15
Ouvriers	4	3	0
Total	30	28	29

Bilan Embauches par Genre

Société	Genre	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Femme	13	13	22

Société	Genre	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Homme	19	17	15
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER		7		
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	30	28	29
Total		30	28	29

Bilan Embauches par Type de contrat

Société	Type de contrat	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	CDD	18	18	23
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	CDI	12	10	6
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	30	28	29
Total		30	28	29

Dans les recrutements en CDD sont également intégrés les apprentis.

Pour informations, Deux collaborateurs ont eu 3 CDD distincts.

Pour analyse, se référer au point 5 "recours au CDD".

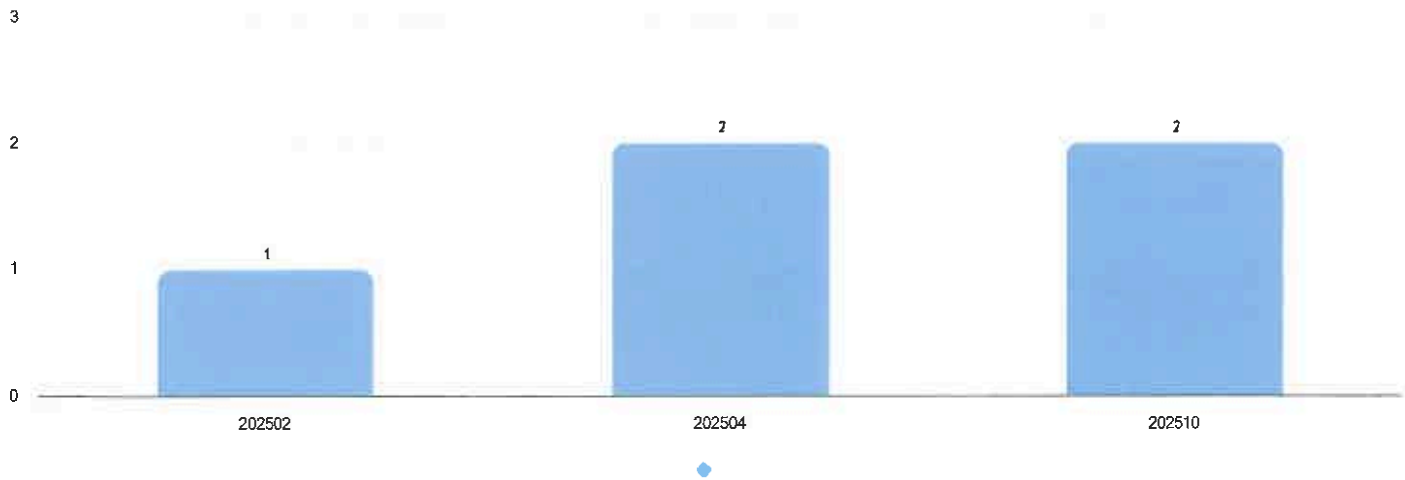
2 Nombre d'entrées de salariés par tranche d'âge

Bilan Embauches par Tranche âge

Société	Tranche d âge	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 18 ANS ET 24 ANS	11	11	16
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 25 ANS ET 29 ANS	1	1	4
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 30 ANS ET 34 ANS	1	1	3
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 35 ANS ET 39 ANS	5	6	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 40 ANS ET 44 ANS	3	1	2
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 45 ANS ET 49 ANS	2	3	0
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 50 ANS ET 54 ANS	5	4	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 55 ANS ET 59 ANS	2	1	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 60 ANS ET 64 ANS	0	0	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	30	28	29
Total		30	28	29

3 Nombre de CDD transformés en CDI

Nombre de CDD transformés en CDI - Mensuel



Nombre de CDD transformés en CDI par CSP

Statut	Contrat	Nombre de CDD transformés en CDI
Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20260612-12062026_3-DE Reçu le 12/06/2026	CDI	20
Employés	CDI	2
Techniciens et agents de maîtrise	CDI	3

4 Les motifs de départ par type de contrat, par CSP et par Genre

Il faut considérer dans les fins de contrat en CDD de 2025 :

- 10 fins de contrats en CDD pour 8 étudiants
- 2 fins de contrat pour une collaboratrice qui est toujours en poste au sein de Val de Berry
- 3 fins de contrat d'apprentis (dont 1 contrat qui a été renouvelé en CDI)

Bilan - Départs par type de contrat et par genre

Type de contrat	Genre	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
CDI	Homme	3	3	8
CDI	Femme	4	3	2
CDI	Sous-Total :CDI	7	6	10
CDD	Homme	4	9	6
CDD	Femme	11	7	15
CDD	Sous-Total :CDD	15	16	21
Nomination FP	Homme	1	5	2
Nomination FP	Femme	2	1	2
Nomination FP	Sous-Total :Nomination FP	3	6	4
Total		25	28	35

Bilan - Départs par statut conventionnel

Statut conventionnel	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Cadres dirigeants	0	0	1
Cadres	3	4	4
Techniciens et agents de maîtrise	17	8	12
Employés	0	10	14
Ouvriers	2	0	0
Agent de la fonction publique territoriale	3	6	4
Total	25	28	35

Bilan - Motifs de départ par type de contrat

Nature de contrat	Motif de départ	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
CDI	Licenciement pour autre motif	0	1	1
CDI	Fin de période d'essai à l'initiative de l'employeur	3	0	0
CDI	Fin de période d'essai à l'initiative du salarié	0	0	1
CDI	Départ à la retraite à l'initiative du salarié	0	1	3
CDI	Rupture conventionnelle	1	3	3
CDI	Démission	3	1	2
CDI	Sous-Total :CDI	7	6	10
CDD	Fin de contrat à durée déterminée	15	11	18
CDD	Fin de contrat d'apprentissage	0	2	3

	Motif de départ	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
CDD	Rupture d'un commun accord du CDD, du contrat d'apprentissage ou d'un contrat de mission	0	1	0
CDD	Mutation au sein du même groupe ou extérieure au groupe pour les secteurs d'activité autorisés sans rupture de contrat	0	1	0
CDD	Sans Motif	0	1	0
CDD	Sous-Total :CDD	15	16	21
Nomination FP	Mise à la retraite par l'employeur	2	0	0
Nomination FP	Départ à la retraite à l'initiative du salarié	1	6	4
Nomination FP	Sous-Total :Nomination FP	3	6	4
Total		25	28	35

D Evolution de l'emploi des personnes handicapées et mesures prises pour le développer

1 Montant global de la contribution versée à l'AGEFIPH

Val de Berry emploie des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés dans une proportion supérieur à l'obligation légale de 6 % de l'effectif total. De ce fait, nous ne versons pas de contribution à l'Agefiph

2 Répartition BOETH (Bénéficiaires de l'Obligation d'Emploi des Travailleurs Handicapés)

Nombre de personnes pourvues d'une RQTH

Au 31/12/2023	Au 31/12/2024	Au 31/12/2025
14	13	13

3 Mesures prises en matière d'adaptation du poste de travail en fonction du handicap

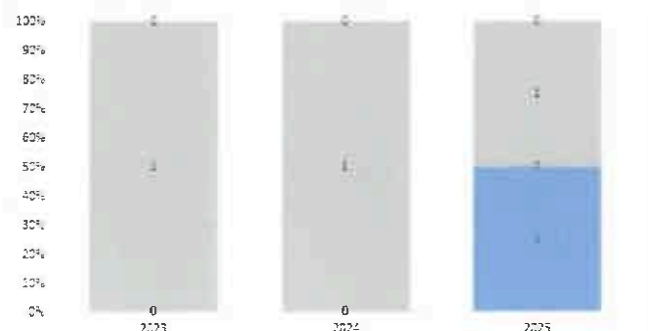
Adaptation au poste d'un collaborateur ayant une RQTH (fauteuil et souris ergonomiques) :

Le montant engagé en 2025 est de 0 € TTC, l'ensemble des collaborateurs concernés étant déjà équipés du matériel adapté à leur poste de travail.

4 Mesures prises pour développer l'emploi des personnes handicapées

Répartition des embauches de personnes en situation d'handicap

	2023	2024	2025
CDI	0	0	1
FPT	0	0	0
CDD	1 (2 contrats)	1	1
Autre	0	0	0
Total	1	1	2



Sur la période 2023-2025, nous avons recruté 1 personne en CDI et 3 personnes en CDD avec une reconnaissance qualité travailleur handicapé.

FORMATION PROFESSIONNELLE

L'effort formation est en légère baisse par rapport aux années précédentes. Le taux d'exécution du budget à 72% s'explique en grande partie par le contexte de sous effectif au sein de la DDHMRH courant 2025.

A Coût Formation professionnelle continue

En 2023 :

- Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation continue = **2,21%**
- Montant consacré à la formation continue :
 - Formation professionnelle = **103 788,27€**
 - Cotisations OPCO (privés) = **44 418,64€**
 - Cotisations CNFPT (FPT) = **25 422,84 €**

En 2024 :

- Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation continue = **2,23%**
- Montant consacré à la formation continue :
 - Formation professionnelle = **102 229. 24€**
 - Cotisations OPCO (privés) = **46 231, 74€**
 - Cotisations CNFPT (FPT) = **16 203, 57 €**

En 2025 :

- Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation continue = **2,12%**
- Montant consacré à la formation continue :
 - Formation professionnelle = **105 958. 80€**
 - Cotisations OPCO (privés) = **47 082. 35€**
 - Cotisations CNFPT (FPT) = **16 719, 76 €**

B Bilan Formation 2025

Nombre de formations réalisées

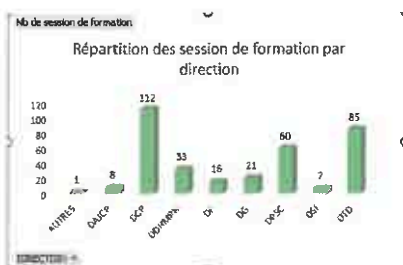
On enregistre, au 31 décembre 2025, **63 jours de formation**, dont 1 a été réalisé dans le cadre de la SAC Val de France.

Dans le cadre du plan de formation 2025, **45 formations** ont été réalisées. Dont 1 sont des formations réalisées dans le cadre de la SAC Val de France et 7 étaient des journées USH.

Collaborateurs concernés

Les collaborateurs ayant assisté aux formations sont répartis de la manière suivante : **63% de femmes et 37% d'hommes**.

Dans chaque direction, des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une session de formation. Voici la répartition illustrée par un graphique :



Au cours de l'année 2025, nous avons recruté en contrat à durée indéterminée 8 nouveaux collaborateurs et 3 apprenties.

Sur ces 8 collaborateurs recrutés en contrat à durée indéterminée, 5 ont suivis au cours de cette année au moins une formation. Les 3 collaborateurs recrutés sur le dernier trimestre 2025, n'ont pas suivi de formation.

Sur ces 3 apprenties qui ont débuté leur alternance en octobre 2025, 1 a pu suivre plusieurs formations avec sa direction.

Les formations initiales et recyclages des habilitations électriques ont été poursuivies durant l'année 2025. Les collaborateurs ayant en charge les astreintes ont aussi été formés du fait des risques potentiels sur leur lieu d'intervention. Au 31 décembre 2025, **57 collaborateurs** possèdent une habilitation électrique de type BS-BE qui leur permet d'avoir les connaissances nécessaires à la manipulation de premier niveau en électricité (changement d'ampoule, disjoncteur, fusibles...).

Les formations sur le thème des violences externes se sont poursuivies et ont permis à **10 collaborateurs participants** de renforcer leur capacité à anticiper et à gérer les violences externes. Celle-ci permet d'identifier les signes avant-coureurs de comportements agressifs, d'adopter des postures adaptées et de maîtriser des techniques efficaces pour désamorcer ou répondre à ces situations.

Les formations concernant les gestes et postures ont eu pour objectif de réduire et prévenir les accidents ou lésions liés aux manutentions manuelles en sensibilisant le personnel aux troubles musculosquelettiques (TMS). Elle permet d'acquérir des bases en anatomie pour mieux comprendre les enjeux de santé liés aux gestes et postures, d'identifier les meilleures pratiques pour une manutention sans risques et de maîtriser les mouvements adaptés à chaque situation de travail. **8 collaborateurs** ont suivi cette formation.

Concernant les formations Vocabulaire Technique du bâtiment qui ont été suivies par **17 collaborateurs**, l'objectif était de permettre aux participants de maîtriser le vocabulaire technique des professionnels du bâtiment, d'identifier rapidement les différentes pathologies des constructions, de mettre en œuvre les mesures conservatoires adaptées et de garantir la sécurité des occupants.

La formation Premier Témoin Niveau 1 en UML, a permis à **23 collaborateurs** d'être formés aux bons réflexes à adopter lorsqu'ils se trouvent en première ligne lors d'un incident, avant l'arrivée des secours spécialisés. Ils sont désormais en mesure d'identifier une situation dangereuse, de sécuriser le périmètre, et de donner l'alerte de manière efficace.

La formation Travail en hauteur – Port du harnais, a permis à **7 collaborateurs** d'acquérir les bonnes pratiques pour intervenir en hauteur en toute sécurité. Ils ont appris à utiliser et ajuster correctement un harnais, à choisir les équipements adaptés, à installer un point d'ancrage, et à se déplacer en hauteur en limitant les risques de chute. Cette formation les sensibilise également aux dangers liés au travail en hauteur et leur donne les premiers réflexes à adopter en cas d'incident. Ils sont désormais les référents auprès de leurs collègues qui auraient besoin d'une intervention en hauteur.

Quatre collaborateurs (2 hommes et 2 femmes) se sont portés volontaires pour devenir Sauveteur Secouriste du Travail. Elles ont été formées en **juin 2025**. **15 collaborateurs SST** ont été recyclés. Val de Berry peut compter aujourd'hui sur ses **23 SST** répartis sur l'ensemble des sites du département.

La plateforme de micro-learning CARDS, a permis à **97 collaborateurs** de VAL DE BERRY de suivre au moins 1 session de formation. Cela représente **56.40% de l'effectif moyen**, témoignant d'un taux de participation significatif aux actions de formation proposées.

Bilan des coûts de la formation 2025

L'année 2025 a été marquée par une situation exceptionnelle. La Direction du Développement Humain et du Marketing RH a dû faire face à plusieurs absences prolongées, entraînant une période de sous-effectif au sein de l'équipe. L'ensemble des gestionnaires administratives en charge de la paie et de la carrière a été absent sur une durée significative, nécessitant une mobilisation accrue du reste de l'équipe afin d'assurer la continuité de l'activité.

Au 31 décembre 2025, le budget dédié à la formation professionnelle à hauteur de **147 165 €** (cotisation Uniformation comprise) a été consommé à **72%**.

Ces formations représentent un coût important, mais sont nécessaires pour développer des compétences, avoir les connaissances nécessaires au poste que nous occupons et être à jour sur les réglementations obligatoires. Au 31 décembre 2025, le coût moyen des formations pour l'année a été de **756€ par collaborateur**.

Le montant total des cotisations Uniformation s'élève à **47 082.35€** au 31 décembre 2025.

Les demandes d'aides financières en 2025 ont permis de récupérer **15 521€** d'investissement, soit **près de 10%** du total du budget formation.

C Entretien professionnels

Depuis 2024, nous avons dématérialisé le processus des entretiens annuels en déployant l'outil Lucca, permettant ainsi une gestion plus fluide et centralisée.

- *Nombre des salariés bénéficiaires de l'entretien professionnel en 2025 = **158 salariés***
- *nombre de salariés bénéficiaires de l'abondement exceptionnel au CPF issu de l'entretien des 6 ans lorsqu'ils n'ont pas bénéficié des entretiens prévus et d'au moins une formation non réglementaire = **0 salarié***

D Évolution du nombre de stagiaires

Stagiaires

- 2022 ≈ 4

- 2023 ≈ 8

- 2024 = 12

- 2025 = 2

***EGALITE PROFESSIONNELLE
ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES***

EGALITE PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

L'index égalité entre les femmes et les hommes augmente de 1 point entre 2025 et 2024 (passage de 96% à 97%).

A Index égalité professionnelle - Synthèse

	Indicateur calculable (1=oui, 0=non)	Résultat final obtenu	Nombre de points obtenus	Nombre de points maximum de l'indicateur	Nombre de points maximum des indicateurs calculables
1- Ecart de rémunération (en %)	1	2.3	37	40	40
2- Ecart de taux d'augmentations individuelles (en % ou en nombre équivalent de salariés)	1	2.3	35	35	35
3- Pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité	1	100	15	15	15
4- Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	4	10	10	10
Total des indicateurs calculables			97		100
INDEX (sur 100 points)			97		100

REMUNERATIONS DES SALARIES

A Evolution des rémunérations salariales

1 Frais de personnel y compris les cotisations sociales

Rémunérations du personnel et des charges sociales au 31 décembre 2023

- montant des rémunérations de l'année 2023 : 5 688 500,01 €
- montant des charges sociales en 2023 : 2 264 284,03 €
- montant prix de revient en 2023 : 7 952 880, 88 €

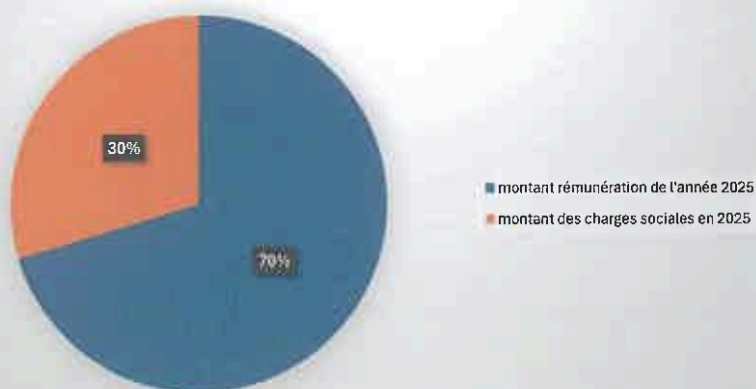
Rémunérations du personnel et des charges sociales au 31 décembre 2024

- montant des rémunérations de l'année 2024 : 5 606 925,69 €
- montant des charges sociales en 2024 : 2 412 328,16 €
- montant prix de revient en 2024 : 8 019 253, 85 €

Rémunérations du personnel et des charges sociales au 31 décembre 2025

- montant des rémunérations de l'année 2025 : 6 011 060,25 €
- montant des charges sociales en 2025 : 2 533 967,23 €
- montant prix de revient en 2025 : 8 545 027,48€

Part des rémunérations et charges sociales dans le coût de revient en 2025



La masse salariale brute (rémunérations non chargées) progresse de 5,67 % sur la période 2023-2025, passant de 5 688 500 € à 6 011 060 €. Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs cumulatifs et notamment : les augmentations collectives négociées chaque année dans le cadre des NAO, l'effet de glissement vieillesse technicité (GVT) lié au profil d'ancienneté de la population.

Les charges patronales connaissent quant à elles une progression nettement plus marquée, de 11,91 % sur la même période (de 2 264 284 € à 2 533 967 €). Ce phénomène s'explique structurellement par la composition même des effectifs : les agents fonctionnaires sont soumis à un régime de cotisations allégé par rapport aux salariés de droit privé. Or, les départs de fonctionnaires ne pouvant être compensés que par des recrutements en contrats de droit privé, le poids des charges patronales croît mécaniquement au fil des années, indépendamment des évolutions de rémunération.

Les charges patronales représentent en moyenne 30 % du coût de revient total sur la période, proportion stable qui témoigne d'une structure de coûts maîtrisée malgré les évolutions de périmètre."

Accusé de réception en préfecture

018-271800013-20260612-12062026_3-DE

Reçu le 12/06/2026 **salariale : intéressement et participation**

L'enveloppe globale de l'intéressement 2025 était de 44 377,65 euros.

=> 180 collaborateurs ont reçu de l'intéressement

=> Moyenne des versements était de 246.54 euros par collaborateur

=> 60 collaborateurs ont placé leur intéressement sur le Plan Epargne Entreprise soit 33% des collaborateurs concernés par l'intéressement.

AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL

A Répartition des effectifs temps plein et temps partiel

Ratio temps partiel / temps plein - FP

-Nombre de temps partiel	Nombre de temps plein	Ratio Temps partiel / temps plein
8	160	5.0000 %

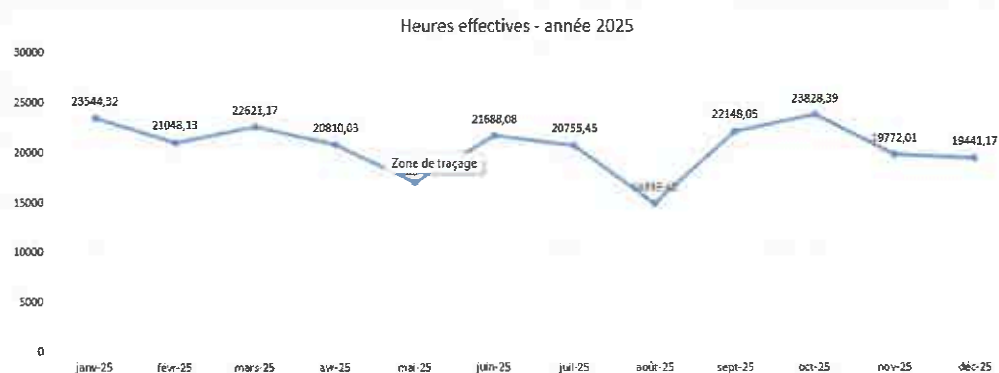
Bilan - Effectifs par l'unité de mesure de la quotité de travail et genre

Type de temps	Genre	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Heure	Homme	71	68	56
Heure	Femme	102	104	107
Heure	Sous-Total : Heure	173	172	163
Forfait jour	Homme	0	0	3
Forfait jour	Femme	0	0	2
Forfait jour	Sous-Total : Forfait jour	0	0	5
Total		173	172	168

Bilan - Effectifs par modalité du temps de travail et genre

Modalité temps	Genre	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Temps plein	Homme	71	67	58
Temps plein	Femme	97	99	102
Temps plein	Sous-Total : Temps plein	168	166	160
Temps partiel	Homme	0	1	1
Temps partiel	Femme	5	5	7
Temps partiel	Sous-Total : Temps partiel	5	6	8
Total		173	172	168

B Nombre d'heures travaillées dans l'année



CONDITIONS DE TRAVAIL

A Accidents de travail et de trajet

1 Lexique

Taux de fréquence = Le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail. Il est donc le rapport entre le nombre total d'accidents de travail ayant entraîné un arrêt d'au moins un jour et le nombre d'heures d'exposition au risque, multiplié par 1 000 000.

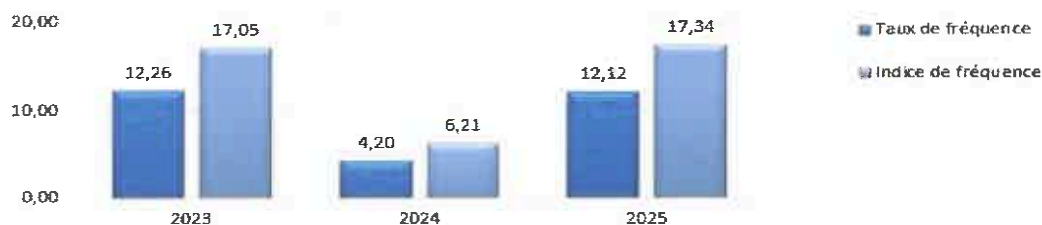
Indice de fréquence = Le nombre d'accidents du travail pour 1000 salariés. Il est égal au nombre d'accidents avec arrêt supérieur à 24h, divisé par le nombre de salariés, multiplié par 1 000.

Taux de gravité réel = Le nombre de journées indemnisées pour 1 000 heures travaillées, (c'est-à-dire le nombre de journées perdues pour incapacité temporaire pour 1 000 heures travaillées). Il est donc le rapport entre le nombre de journées indemnisées multiplié par 1000 heures, et le nombre d'heures travaillées

2 Accidents de travail

	2022	2023	2024	2025
Nombre d'accidents de travail	2	4	1	3
Sans arrêt :	2	1	0	0
Privé	0	0	0	0
FPT	2	1	0	0
Femmes	0	1	0	0
Hommes	2	0	0	0
Avec arrêt :	0	3	1	3
Privé	0	2	0	3
FPT	0	1	1	0
Femmes	0	0	1	1
Hommes	0	3	0	2
Nombre de jours calendaires d'arrêt dus aux accidents de travail	0	75	145	241
Taux de fréquence*	0	12,26	4,20	12,12
Indice de fréquence*	0	17,05	6,21	17,34
Taux de gravité réel* sans reliquat	0	0,64	0,66	0,97

Evolution du taux de fréquence et de l'indice de fréquence des accidents du travail



Evolution du taux de gravité sans reliquat et taux de gravité avec reliquat des accidents du travail



	2022	2023	2024	2025
Nombre d'accidents de trajet	0	1	1	0
Sans arrêt :	0	1	0	0
Privé	0	0	0	0
FPT	0	1	0	0
Femmes	0	1	0	0
Hommes	0	0	0	0
Avec arrêt :	0	0	1	0
Privé	0	0	0	0
FPT	0	0	1	0
Femmes	0	0	1	0
Hommes	0	0	0	0
Nombre de jours calendaire d'arrêt dus aux accidents de trajet	0	0	12	0
Taux de fréquence*	0	0	4,20	0
Indice de fréquence*	0	0	6,21	0
Taux de gravité réel ¹² (sans reliquat)	0	0	0	0

Evolution du taux de fréquence et de l'indice de fréquence des accidents de trajet



Evolution du taux de gravité sans reliquat et taux de gravité avec reliquat des accidents de trajet



4 Accidents mortels

	2022	2023	2024	2025
Nombre d'accidents mortel	0	0	0	0

B Maladies professionnelles

	2022	2023	2024	2025
Nombre de maladies professionnelles déclarées au cours de l'année	0	0	0	0
Nombre de salariés atteints par une maladie professionnelle	0	0	0	0
Nombre de jours d'arrêt dus à des maladies professionnelles	0	0	0	0

C Travailleurs inaptes

	2022	2023	2024	2025
Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes	0	1	0	1
Nombre de salariés reclassés à la suite d'invalidité	0	0	0	0

Intitulé de la formation	Coût de la formation (TTC)	Nb de participants
Habilitation électrique (initiale)	2 412 €	6
Habilitation électrique (recyclage)	342 €	1
SST (initiale)	960 €	4
SST (MAC)	1 560 €	15
Gestes & postures	480 €	8
Violences externes	3 880 €	10
Utilisation extincteurs	1 206 €	23
Travail en hauteur et port du harnais	930 €	7
Total :	10 840 €	53

E Amélioration des conditions de travail

Montant des dépenses faites pour l'amélioration des conditions de sécurité et de travail : 43 728,01€

Nombre de personnes ayant bénéficiées de matériel ergonomique : 8

MARQUE EMPLOYEUR

Dans le cadre de notre engagement pour renforcer l'attractivité et la fidélisation des talents, plusieurs actions ont été mises en place afin d'améliorer l'expérience collaborateur, promouvoir la qualité de vie au travail et valoriser notre image auprès de nos partenaires et futurs talents.

1. Renforcement de l'intégration et de la cohésion

- **Parcours d'intégration** structuré pour les nouveaux collaborateurs, complété par un **pot d'accueil** facilitant leur immersion dans l'entreprise.
- **Retour des collaborateurs après une absence prolongée** avec un moment d'échange dédié.
- Organisation de **journées de cohésion**, favorisant l'esprit d'équipe et la collaboration (année 2025: journée de cohésion SAC).

2. Valorisation des collaborateurs et engagement RSE

- **Vidéos des collaborateurs** pour mettre en avant leurs parcours et expertises.
- **Chroniques de Régine et Huguette**, un format ludique sous forme de brèves RH publiées sur l'intranet afin d'informer et partager des bonnes pratiques. En place depuis septembre 2025, diffusion tous les 15 jours.
- Mise en place du **mois de la mixité** en décembre 2025 : publication de podcasts, interviews, énigmes et vidéos sur divers sujets (mobilité interne, handicap, complémentarité des métiers, les métiers au féminin et au masculin).

3. Qualité de vie et bien-être au travail

- **Semaine QVCT**, **ateliers bien-être** (avec le CROS), **coaching QVT** et **groupe QVT** pour favoriser un environnement de travail sain et motivant.
- **Ateliers nutrition, massages assis, et jeu sur l'ergonomie** pour sensibiliser aux bonnes pratiques de santé au travail.
- **Semaine du handicap**, pour promouvoir l'inclusion et sensibiliser l'ensemble des collaborateurs.

4. Mobilité et engagement durable

- Mise en place d'initiatives favorisant une **mobilité plus durable** pour les collaborateurs.

5. Animation et convivialité au travail

- Organisation de la **journée du pull moche de Noël**, favorisant un moment festif et informel.

6. Digitalisation et outils collaboratifs

- Déploiement de **Lucca** pour fluidifier la gestion RH et optimiser les processus internes.
- Déploiement de **Cards**, plateforme de micro-learning pour contribuer à renforcer l'accès à la formation continue, en proposant des contenus courts ciblés et facilement accessibles.

7. Développement des compétences et accompagnement des collaborateurs

- Accès à la plateforme de micro-learning **Cards**, afin de favoriser le développement des compétences et l'engagement des collaborateurs.
- **Programme "Parlons sens"**, favorisant la réflexion sur le sens du travail et l'épanouissement professionnel.
- Accès à la plateforme **Teale**, afin de soutenir la qualité de vie au travail en offrant aux collaborateurs un accompagnement personnalisé et confidentiel, favorisant ainsi leur bien-être et le maintien d'un équilibre durable entre la vie professionnelle et personnelle.

RGPD 2025 – CONTROLE INTERNE

A RGPD (Règlement Général sur la protection des Données)

Dans le cadre des missions liées à la protection des données personnelles, des actions de sensibilisation au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) ont été menées auprès de 90 % des collaborateurs. Ces sessions, adaptées à Val de Berry, ont porté sur les principes fondamentaux de la réglementation et les bonnes pratiques à adopter au quotidien. Elles permettent une meilleure appropriation des enjeux liés à la protection des données ainsi qu'une intégration progressive de ces exigences dans nos pratiques.

En parallèle, un appui opérationnel a été assuré auprès des équipes en répondant aux sollicitations internes relatives au RGPD, soit en direct, soit en lien avec le DPO (Data Protection Officer ou Délégué à la Protection des Données) qui accompagne Val de Berry dans cette mission. En 2025, 57 sollicitations ont été traitées, portant notamment sur des questions de conformité, la gestion de situations spécifiques et l'accompagnement de projet. Cette activité montre l'implication des équipes sur le sujet.



Par ailleurs, un travail spécifique a été mené en matière de vidéoprotection, avec la mise à jour de l'affichage réglementaire sur l'ensemble des sites concernés afin d'assurer la conformité des dispositifs existants aux exigences réglementaire en vigueur.

B Contrôle interne

Dans la continuité du travail engagé en 2024, marqué par la réalisation de la cotation des risques de Val de Berry, un état des lieux des procédures existantes a été mené en 2025 auprès de l'ensemble des directions afin d'évaluer leur niveau de formalisation, leur actualisation et leur adéquation avec les risques identifiés.



À la suite de cet état des lieux, un travail a été engagé avec les équipes concernées pour formaliser les procédures, les mettre à jour et harmoniser les pratiques entre services.

Cette démarche permet de renforcer la lisibilité du fonctionnement des services de Val de Berry, de sécuriser certains processus et d'améliorer la traçabilité des opérations. Elle contribue également à une meilleure appropriation des enjeux du contrôle interne et à la diffusion progressive d'une culture de gestion des risques.

Le travail engagé a vocation à se poursuivre, notamment avec la finalisation des procédures en cours, leur actualisation régulière et l'extension de la démarche à d'autres processus. Cette dynamique s'inscrit dans une logique d'amélioration continue.

**DIRECTION
DES AFFAIRES JURIDIQUES ET
DE LA COMMANDE PUBLIQUE**

MARCHES PUBLICS

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DE LA COMMANDE PUBLIQUE

L'activité de la Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique s'articule principalement autour de 5 axes :

➤ **Les marchés publics**

En 2025, le service des marchés a lancé 100 consultations.

En 2025, le service des marchés a notifié 201 marchés pour un montant de **45 612 334.33 €**.

- 115 marchés de travaux (37 478 254.82 €)
- 80 marchés de services (7 589 840.08 €)
- 6 marchés de fournitures (544 239.43 €)

En 2025, le service des marchés a passé 154 avenants aux marchés en cours.

14 Commissions des marchés et Commissions d'Appel d'Offre ont été tenues en 2025.

Dans le cadre du projet sur l'attractivité des marchés, engagé depuis 2023, la Direction des Affaires Juridiques en collaboration avec la Direction Technique et Développement et le pôle Communication a organisé son premier afterwork le 29 avril 2025 spécialement dédié aux maîtres d'œuvre qui nous accompagnent dans nos projets de construction et de réhabilitation. Nous avons pu présenter les projets à venir, nos méthodes de travail, l'engagement durable et notre démarche RSE.

FONCIER ET VENTE DE LOGEMENTS

➤ **Le foncier et la vente de logement**

• Transactions immobilières et foncières

7 actes ont été signés en 2025 :

- 4 actes notariés
- 1 acte administratif rédigé par l'office

COMMUNE	CITE	NATURE	SUPERFICI E M ²	PRIX TTC	DATE SIGNATURE	N° ACTE	TYPE D'ACTE
RETROCESSION							
Plaimpied Givaudins	454	Voirie	1377m ²	1€	24/11/25	722	Administratif
ACQUISITION							
Bourges	501	Immeuble	5512m ²	550 000€	11/07/25	721	Notarié
SERVITUDE							
Vierzon	24	Réseau électrique ENEDIS	64m	20€	20/03/25	723	Notarié
Aubigny sur Nère	459	Réseau électrique ENEDIS	42m	20€	25/04/25	724	Notarié
Aubigny sur Nère	459	Réseau électrique ENEDIS	33m	20€	25/04/25	725	Notarié
Aubigny sur Nère	459	Réseau Gaz GRDF	33m		11/03/25	720	Notarié
Aubigny sur Nère	459	Réseau gaz GRDF	42m		11/03/25	719	Notarié

• La vente de logements

Demande d'achat spontanée

4 demandes écrites par des locataires pour l'achat de leur logement ont été enregistrées en 2025 ; elles ont fait l'objet d'une réponse défavorable de Val de Berry, les adresses n'étant pas inscrites dans le catalogue des ventes.

Les demandes sont enregistrées en prévision de la révision du catalogue.

Proposition d'achat au locataire occupant

Pour faire suite à des demandes de renseignement sur l'acquisition de leur logement, 11 propositions d'achat ont été faites.

Sur les 11 propositions, 4 ne donnent pas suite, 1 toujours en réflexion, 3 pas le budget par rapport à leur âge, 3 en cours de vente.

Ventes effectives

14 transactions ont été conclues en 2025.

- 4 ventes de logements vacants au profit de locataires Val de Berry
- 1 vente de logement vacant au profit d'un locataire d'un autre bailleur social
- 1 vente de logement au locataire occupant.
- 8 ventes de logements vacants au profit de personnes extérieures

Montant total des ventes pour 2025 : 1 011 000€ (989 202,00€ en 2024).

Il est à noter que depuis le 1^{er} janvier 2025, tous les logements indiquant la lettre E sur le Diagnostic de Performance Energétique doivent faire l'objet d'un audit.

CONTENTIEUX JUDICIAIRE
LIE AU PATRIMOINE

➤ **Le contentieux (hors contentieux liés aux impayés)**

- Contentieux liés à la construction

AUBIGNY SUR NERE 35 logements non conformes :

Lors d'un contrôle de la DREAL, un certain nombre de non-conformités aux règles d'accessibilité et d'aération des logements ont été décelées.

Les non-conformités ont été levées (à l'exception de celles entraînant des travaux expressément refusés par des locataires).

L'Office a assigné la maîtrise d'œuvre, les entreprises et le bureau de contrôle technique en réparation du préjudice.

En 2024, le Tribunal Administratif d'Orléans a rendu son jugement.

En définitive, sur la demande indemnitaire d'un montant de 356 902,46 euros TTC sollicité par l'OPH, le Tribunal a fait droit à un montant de 349 196,76 euros TTC (soit une différence de 7 705,70 euros TTC). Cette différence tient, d'une part, au refus de l'indemnisation au titre du désordre n° 6 (au regard de son caractère apparent) et, d'autre part, du préjudice réellement subi par l'OPH au titre de l'expertise (au regard de l'ordonnance de taxation et liquidation des frais et honoraires).

Un appel de cette décision a été fait par des parties adverses.

En 2025, les parties ont échangé des conclusions devant le tribunal administratif.

BIGNY VALLENAY résidence domotique

Val de Berry a passé des marchés pour la construction de 10 logements individuels domotiques et une maison commune, sis lieu-dit « Les Charges » à BIGNY-VALLENAY (18190).

Il a été découvert de nombreuses malfaçons sur cette construction. Une discussion a d'abord eu lieu avec l'entreprise GBC, responsable de ces malfaçons (notamment manque de ferrailage dans les poteaux et fissures des chapes). Certaines ont pu être levées dans ce cadre mais face aux difficultés persistantes, le marché a été résilié et une déclaration de sinistre dommage ouvrage a été déposée auprès de la SMABTP qui a estimé que les désordres n'étaient pas visibles ou de nature esthétique. L'entreprise GBC a fait l'objet d'une liquidation judiciaire. La créance a été déposée auprès du liquidateur judiciaire.

Avant de relancer le marché pour la reprise des malfaçons et la fin du gros œuvre, un ferroskan a été réalisé pour vérifier la structure des bâtiments. Ce dernier a confirmé l'absence de ferrailage dans les chainages. Val de Berry a assigné devant le Tribunal Administratif les sociétés étant intervenues dans l'acte de construire pour qu'un expert judiciaire soit désigné et établisse un rapport sur les malfaçons.

- Les autres dossiers contentieux (hors locatif et RH):

COPROPRIETE : 86 rue Edouard Vaillant BOURGES

Une procédure a été engagée dans le cadre d'un sinistre dégât des eaux ouvert depuis 2014 dans un appartement en copropriété rue Edouard Vaillant.

En 2021, sur la base du rapport d'expertise définitif, Val de Berry a assigné la propriétaire du logement du dessus et le syndic.

En 2023, le tribunal a condamné au profit de Val de Berry :

- La propriétaire du dessus au paiement de 7 900 € de dommages et intérêts (3 150 € pour le préjudice matériel et 4 750 € pour le préjudice économique)
- Le syndicat des copropriétaires au paiement de 2 000 € de dommages et intérêts pour le préjudice matériel
- L'ancien syndic (Groupe France Patrimoine Immobilier) au paiement de 14 250 € de dommages et intérêts pour préjudice économique

Le groupe France patrimoine immobilier a fait appel de cette décision.

En 2025, la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance. L'ancien syndic a été liquidé. Val de Berry a déclaré sa créance auprès du liquidateur mais elle a été rejetée pour insuffisance d'actif. Le recouvrement auprès des autres parties est toujours en cours.

Litige Le Chatelet – mur de soutènement

Val de Berry est propriétaire de logements 6 rue Haute au Chatelet (18170). Le fonds du propriétaire voisin est excavé et est séparé de notre parcelle par un mur de soutènement. Ce mur est en train de s'effondrer. Des mesures de sécurité ont été mises en place pour que les locataires de Val de Berry ne s'approchent pas du mur.

Le propriétaire du fonds voisin refuse d'effectuer les travaux nécessaires sur ce mur car il estime que ce mur appartient à Val de Berry. Une décision de justice en 2004 rendue dans le cadre d'un litige avec l'ancien propriétaire indiquait que ce mur appartenait au fonds excavé.

En 2023, face à l'absence de discussion possible avec le propriétaire voisin, Val de Berry a été contraint de l'assigner pour qu'une expertise judiciaire vienne clarifier la situation. L'expertise judiciaire a eu lieu le 27 novembre 2023.

Fin 2024, l'expert a rendu son rapport dans le cadre de cette procédure. Celui-ci conclut que Val de Berry n'est pas propriétaire du mur de soutènement.

En 2025, face à l'absence de dialogue avec le propriétaire voisin, une procédure judiciaire au fonds a été engagée.

Litige avec locataires qui demandent des travaux

En 2024, Val de Berry a été assigné par 2 locataires qui demandent des travaux dans leur logement.

- Dans un des cas, les travaux estimés par Val de Berry comme justifiés, ont été entrepris. En 2025, l'expertise judiciaire a été réalisée mais nous sommes dans l'attente des conclusions.
- Dans l'autre cas, les travaux demandés sont de nature locative et ne sont pas justifiés. Le tribunal doit se prononcer sur les demandes du locataire. En 2025, le juge de première instance a rejeté les demandes de ce locataire. Ce dernier a fait appel de cette décision.

Litige ancien dirigeant de Jacques Cœur Habitat

Val de Berry vient au droit de la société Jacques Cœur Habitat. L'ancien dirigeant a été condamné devant la chambre correctionnelle et Val de Berry s'est constituée partie civile et a demandé un report sur intérêt civil. L'ancien dirigeant a fait appel du jugement. En 2025, la Cour d'Appel a rejeté la constitution de partie civile de Val de Berry.

Litige avec des voisins

Val de Berry a fait construire un centre maternel à St Florent sur Cher. Les voisins situés de l'autre côté de la rue ont assigné Val de Berry pour se voir indemniser un préjudice de perte d'ensoleillement et de perte de valeur de leur bien. Le dossier est devant le juge administratif.

Par arrêté du 9 juillet 2024, Monsieur le Maire de Bourges a accordé à Val de Berry un permis de construire portant sur la création d'une pension de famille et résidence d'accueil de 25 logements sur un terrain sis rue de la Vernusse à Bourges (18000). Ce projet a pour objet la création de 25 logements sociaux. La parcelle concernée par l'opération est cadastrée Section DS n° 273, d'une superficie totale de 21 524 m², mais le projet est implanté sur une portion de cette parcelle d'une surface de 3 339 m². Le permis de construire a été affiché sur le terrain d'assiette du projet fin novembre 2024.

Les voisins immédiats du projet litigieux, ont formé un recours gracieux contre ce permis de construire auprès de Monsieur le Maire de Bourges le 6 décembre 2024. Par décision du 30 janvier 2025, notifiée le 3 février 2025, Monsieur le Maire de Bourges a rejeté ce recours gracieux.

Par requête enregistrée le 2 avril 2025, les voisins ont saisi le Tribunal Administratif d'Orléans d'une demande tendant à l'annulation de l'arrêté de permis de construire du 9 juillet 2024 et de la décision de rejet du recours gracieux du 30 janvier 2025 contre la ville de Bourges et Val de Berry.

Litige avec des partenaires

Le vendredi 4 avril 2025, le Tribunal Administratif de Paris a rendu son jugement dans l'affaire opposant la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat à Action Logement et à l'État, au sujet du non-respect du principe de non-discrimination dans la distribution des fonds d'Action Logement, issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC).

Le jugement rendu tant pour la période actuelle, en annulant la directive de juillet 2023, que pour la directive de novembre 2019 pour la période passée, reconnaît explicitement une faute de la part d'Action Logement pour ne pas avoir appliqué le principe de non-discrimination.

Action Logement Groupe (ALG) a fait appel de cette décision.

La Fédération des OPH enregistre qu'elle a été, en sa qualité de fédération, déboutée de sa demande d'indemnisation n'ayant pas subi de préjudice personnel. Elle constate que chaque office est désormais titré pour demander, par recours gracieux voire judiciaire, une indemnisation pour perte de chance dans ses investissements.

Val de Berry a fait un recours gracieux auprès d'ALG qui a rejeté notre demande. L'Office a donc assigné Action Logement Groupe pour se voir indemniser de son préjudice estimé à 4 604 674€.

Litiges avec règlement amiable

La Direction des Affaires Juridiques intervient également régulièrement dans le règlement amiable de différends avec des riverains, des locataires, des entreprises, des partenaires, des dégradations de patrimoine par des tiers.

Elle procède également aux déclarations de créance auprès des mandataires ou liquidateurs judiciaires lorsqu'un partenaire (entreprise ou association) est placé en procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire pour défendre les intérêts de l'office. 2 dossiers en 2025 ont fini devant le Tribunal de Commerce (société Ravaliso et GBC). L'année 2025 a été marquée par de nombreuses procédures de ce type.

***ACTIVITE ET PROJETS
DE LA SAC VAL DE FRANCE
L'HABITAT DES TERRITOIRES***

➤ **L'activité et les projets de la SAC Val de France – L'Habitat des Territoires**

L'année 2025 a constitué une étape structurante pour la Société Anonyme de Coordination Val de France l'Habitat des Territoires, marquée par le renforcement de la coopération entre ses membres, l'élargissement de son périmètre et le développement de projets mutualisés à forte valeur ajoutée.

Au 1er janvier 2025, la SAC a franchi une étape majeure avec l'intégration d'un quatrième membre, Allier Habitat. Cette évolution significative a renforcé la capacité d'action de la structure et conforté sa vocation à porter des dynamiques de mutualisation à une échelle élargie.

Dès le début de l'année, la SAC a engagé un travail de mise à jour de ses outils de communication, avec notamment la refonte de sa plaquette institutionnelle, afin de mieux valoriser son identité et ses actions. En février, une rencontre des services communication des membres a permis d'harmoniser les pratiques et de poser les bases d'une stratégie commune.

Le premier semestre a également été marqué par le lancement de marchés structurants, notamment en matière d'assurances pour les membres OPH. Dans une logique de sécurisation juridique et de montée en compétences, une formation dédiée aux directions juridiques a été organisée autour de la centrale d'achats et de l'actualisation des documents marchés.

La SAC s'est inscrite activement dans les dynamiques nationales du secteur, avec une participation à la journée des Sociétés Anonymes de Coordination organisée par la Fédération des OPH, autour des enjeux de création de valeur et de performance ainsi que la participation à la journée des partenaires CDC Habitat à Paris.

Cette démarche s'est poursuivie en juin avec un CODIR commun consacré à l'intelligence artificielle et à l'amélioration du traitement des réclamations locataires, illustrant la volonté d'innovation et d'amélioration continue du service rendu.

Parallèlement, plusieurs temps d'échanges inter-organismes ont été organisés : rencontres des directions financières, semaine HLM favorisant les échanges entre collaborateurs et visites de patrimoine.

Le second semestre a été particulièrement riche en actions. En septembre, la SAC a organisé sa première journée de cohésion, combinant séminaire stratégique et démarche collaborative, traduite notamment par la réalisation d'une fresque collective pop-art. Ce temps fort a contribué à renforcer le sentiment d'appartenance et la coopération. Des rencontres métiers ont également été conduites, notamment entre les équipes de maîtrise d'ouvrage autour des enjeux de performance énergétique et de gestion des DPE.

Dans une logique de structuration interne, la SAC a engagé le déploiement d'un intranet commun pour les collaborateurs d'Allier Habitat et initié la rédaction de sa politique d'achats pour 2026. Les travaux se sont poursuivis avec les directions des ressources humaines afin d'identifier des projets mutualisés à développer.

Sur le plan stratégique et financier, l'année a été marquée par le dépôt d'un dossier de demande de subvention auprès de la Commission de Péréquation et de Réorganisation, aboutissant en décembre à l'obtention d'un financement de 349 000 € destiné à soutenir les projets communs de la SAC.

Enfin, la gouvernance a connu une évolution notable avec la nomination d'un Directeur Général Délégué, avec une prise de fonction au 1^{er} janvier 2026 traduisant une volonté de renforcer le pilotage opérationnel et d'accompagner le développement de la structure. Ainsi, l'année 2025 confirme la montée en puissance de la Société Anonyme de Coordination Val de France l'Habitat des Territoires, qui s'affirme comme un outil stratégique au service de l'innovation et de la performance collective de ses membres.

AUTRE PROJET :
LA GESTION DOCUMENTAIRE

➤ **Autre projet : la gestion documentaire**

En 2025, la DAJCP a lancé un audit sur la gestion documentaire de Val de Berry. Il en ressort que dans un contexte d'évolution rapide vers le « tout numérique » et en l'absence d'une véritable politique documentaire, Val de Berry doit reprendre la maîtrise de son capital documentaire.

Objectifs

Cette démarche doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Poser les principes fondamentaux des règles applicables à l'ensemble de l'entreprise pour la protection durable et la conformité des pratiques documentaires.
- Vérifier la cohérence des choix techniques et éviter la coûteuse et complexe multiplication des outils de classement.
- Adresser les risques nouveaux créés par la dématérialisation (obsolescence, directives applicables à l'écrit numérique (loi de mars 2000).
- Créer le socle favorable à la mise en œuvre d'outils ou dispositifs d'automatisation et de simplification des processus documentaires (éviter les tâches répétitives, fastidieuses et propices aux erreurs).
- Maîtriser le transfert du support papier au support numérique (charge probante).
- Régressivité et agilité afin de permettre de s'adapter aux futures évolutions structurelles, organisationnelles ou réglementaires.
- Rationaliser les espaces de classement (papier et numérique)

DIRECTION TECHNIQUE ET DÉVELOPPEMENT

DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT

Les actions de la direction sont guidées principalement par :

- L'entretien du patrimoine
- L'amélioration thermique et la décarbonation des logements
- La réalisation des opérations inscrites dans le Plan Pluri-annuel d'Entretien (PPE-PSP)
- L'aboutissement des opérations du protocole CGLLS
- La réalisation des opérations inscrites aux NPRU de Bourges et Vierzon
- Le développement d'opérations nouvelles (logements locatifs, EHPAD, opérations des NPRU, ...), et de concepts nouveaux d'opérations (habitat domotisé pour personnes âgées, gendarmerie, Action Cœur de Ville...)

La Direction Technique et Développement se décompose de la manière suivante :

- **Le pôle Maîtrise d'Ouvrage :**
Il assure l'ensemble des actions opérationnelles de pilotage et de suivi d'opérations de constructions, réhabilitations et démolitions. Des études de programmation à la gestion du parfait achèvement. Le pôle est garant du respect du suivi technique, administratif et financier de l'exécution des opérations.
- **Le pôle Energie et Développement Durable :**
Il assure la gestion et le suivi des travaux de gros entretien de notre parc immobilier, assure le suivi des contrats des chaufferies collectives. Le pôle est force de proposition sur des projets liés aux économies d'énergies et la décarbonation du patrimoine, la gestion des diagnostics immobiliers
- **Le pôle des Chargés de Secteurs / Sinistres :**
Les chargés de secteur mettent en œuvre la politique de remise en état des logements vacants et après état des lieux, des travaux sur réclamations et d'assurer un pilotage et un suivi consolidé des budgets qui y sont dédiés.
Les gestionnaires sinistres assurent la gestion administrative des sinistres et dommages aux biens (dégâts des eaux, incendie etc.), des sinistres dommages-ouvrages et des sinistres de la flotte automobile de Val de Berry
- **Le pôle des Etats des Lieux :**
Les gestionnaires « Etat des lieux » réalisent les visites Conseils ainsi que les Etats des lieux de sortie (EDLS). Ils établissent les bons de nettoyage, de désencombrement ou d'entretien des espaces verts après départ des locataires et calculent le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL) à la sortie des locataires.
Le pôle gère aussi les réclamations portant sur l'établissement de l'Etat des lieux de sortie ou du chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives.
- **La Direction Adjointe Qualité de Vie Locative :**
Elle se décline en 2 pôles :
 - o **Le Pôle Qualité de Vie Locative** qui assure l'accueil téléphonique et physique du Siège, le suivi des contrats d'entretien courant des bâtiments et des logements, le suivi des réclamations techniques et enquêtes de satisfaction. Le pôle est dédié à la qualité de service rendue à nos locataires.
 - o **Le Pôle Base de Données** qui gère la mise à jour de la base de données, des cartes, de la répartition des secteurs. Le pôle procède aux différents relevés (espaces verts, surfaces, topographie, etc.) et suit la modélisation du patrimoine (BIM).

ETABLISSEMENT DU PSP

A. ETABLISSEMENT DU PSP

En 2025, le plan stratégique patrimoine 2026-2035 a été élaboré par les équipes de Val de Berry avec l'appui d'un assistant à maître d'ouvrage : Groupement AATIKO/POUGET.

La mission s'est déroulée en deux phases en tenant compte du contexte particulier de Val de Berry, à savoir :

- Le protocole CGLLS 2016-2025
 - Le plan de renouvellement urbain de Vierzon et de Bourges
 - Le diagnostic structure du quartier Aéroport qui induit une démolition de 300 logements.
- Un avenant au protocole CGLLS a été signé le 17 décembre 2025 pour tenir compte de son incidence.

1ère phase : DIAGNOSTIC

De février à avril 2025, la mission a démarré par une phase de collecte des données patrimoniales, la fiabilisation des DPE (base exploitée suivant août 2025) ainsi que la désignation des critères de cotation.

Le travail transversal avec la Direction commerciale et de la proximité, la Direction financière et la Direction des politiques sociales et contentieuses a permis de déterminer les axes suivants :

- Axe attractivité
- Axe technique
- Axe marché
- Axe fragilité sociale
- Axe énergétique (thermie et décarbonation)

D'avril à juin 2025, les équipes ont coté le patrimoine en fonction des différents critères (la note 1 correspondant à la plus mauvaise note et la note 4 à la meilleure).

Cette étape a permis de segmenter le patrimoine en 4 familles par niveau de criticité et d'établir des bouquets de travaux.

La mobilisation des équipes de la Direction commerciale et de la proximité, la Direction financière, la Direction des affaires juridiques et commande publique, Direction des politiques sociales et contentieuses, la Direction technique et patrimoine, ainsi que la Direction Générale s'est faite de manière transversale et ont permis d'organiser des ateliers thématiques pour définir la ligne stratégique.

2ème phase : ARBITRAGE

Les ateliers thématiques ont permis de poursuivre la mission en travaillant sur la soutenabilité financière et sur des scénarii en septembre et octobre 2025.

Ces scénarii ont été validés en COPIL et en CODIR.

Le PSP a été validé le 5 décembre 2025 en Conseil d'Administration.

Le PSP a permis de tirer les enseignements du patrimoine de Val de Berry :

Val de Berry est présent dans 95 communes du Cher avec une concentration plus marquée dans la Communauté d'Agglomération de Bourges PLUS (65% du parc) et la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne -Berry (14% du parc).

Val de Berry possède 9292 logements répartis en 478 groupes. En complément, il y a 657 logements dans des foyers et 738 logements identifiés en démolition.

L'âge moyen du parc est de 44 ans.

Le parc est composé de 60,33% de logements collectifs et 39,67% de logements individuels. 35,19% du parc est situé en QPV (quartier prioritaire de la ville) sur Bourges, Vierzon et Saint Amand Montrond et 64,81% du parc est situé hors QPV.

Près de 40% du parc de Val de Berry a été construit avant 1974, date de la première réglementation thermique.

23% du parc de Val de Berry est énergivore et possède une étiquette E,F,G.

Le parc présente un important enjeu de décarbonation car 65% des logements sont chauffés au gaz (principalement des individuels).

***CONCEPTIONS/FINANCEMENTS
D'OPERATIONS***

B. CONCEPTIONS / FINANCEMENTS D'OPÉRATIONS

1. Constructions neuves

Les études et/ou les appels d'offres des opérations suivantes ont été réalisées totalement ou partiellement sur l'année 2025 :

- Résidence Senior Service (Domotique) :
 - Saint Florent sur Cher (10 logements + 1 maison commune) : études en cours d'optimisation budgétaire
- Pension de Famille Bourges Rue de la Vernusse 25 logements : opération en attente de validation de redevance par le futur gestionnaire
- Pension de famille Quai Pluviose Saint Amand Montrond : opération en attente de validation de redevance par le futur gestionnaire
- Pension de famille Bourges Rue Joyeuse : opération en attente de validation de redevance par le futur gestionnaire
- Saint Amand Montrond Le Grand Pré (48 logements individuels) : lancement de la consultation des entreprises
- Bourges Théophile Lamy (36 logements collectifs) : attribution des marchés
- Saint Florent sur Cher Bellevue (9 logements individuels) : études en cours d'optimisation budgétaire
- Mery sur Cher (6 logements individuels) : études en cours
- Avord Rue Mermoz (5 logements individuels) : études en cours
- Dun sur Auron (35 logements individuels) : études en cours
- Bourges Le Bon Pasteur (40 logements collectifs) : études en cours
- Maison de Santé Pluridisciplinaire Saint Florent sur Cher : études en cours
- Gendarmeries de Graçay et de Sancoins : études en cours
- Bourges Le Grand Meaulnes (11 logements) : études en cours

2. Démolitions

Les études de démolition ont été engagées pour les opérations suivantes :

- Bourges Bâtiment KA : 234-242 avenue du Général de Gaulle (56 logements)
- La Guerche sur l'Aubois, rue Jean Monnet (50 logements)
- Orval, 14/16 rue des Ecoles (16 logements)
- Saint Florent sur Cher, rue Georges Clémenceau (90 logements)
- Bourges Quartier Aéroport : démolition de 141 logements

3. Réhabilitations

Les études de réhabilitation ont été engagées pour les opérations suivantes :

- Bourges, les fonds gaidons : 111 logements
- Bourges Bâtiments L, M, N, Q, Z rue de la Libération, rue de la Sente aux loups, rue Paul Gauchery et rue Gustave Eiffel : 197 logements
- Bourges Cros à la Cane Bâtiments FS/GF : 149 logements
- Vierzon, Rue Louise Michel : 52 logements
- Bourges, 51 rue de Turly : 20 logements
- Bourges Bâtiment QB, avenue de Lattre de Tassigny : 68 logements
- Sancerre Résidence Jean de Lery : 60 logements
- Avord Cité 3 et 4 : 121 logements

Par ailleurs, une opération de conception/réalisation a été lancée sur les 102 logements de la Résidence Boyer Maillol à Bourges.

SUIVI DE CHANTIERS
DEMOLITIONS – CONSTRUCTIONS NEUVES
REHABILITATIONS

C. SUIVIS DE CHANTIERS – DEMOLITIONS – CONSTRUCTIONS NEUVES – REHABILITATIONS

- **2 chantiers de constructions neuves ont été lancés en 2025 :**
 - la construction de 36 logements collectifs à Bourges rue Théophile Lamy
 - le chantier de 8 logements individuels à Bourges rue Mermoz.

- **4 chantiers de constructions neuves ont été réceptionnés en 2025 :**
 - les logements domotiques, la maison commune et les logements familiaux de Dun sur Auron,
 - les logements domotiques et la maison commune de Torteron,
 - les 18 pavillons d'Aubigny sur Nère
 - l'EHPAD de Saint Satur

- **1 chantier de démolition a été lancé en 2025 :**
 - la démolition du bâtiment KA à Bourges

- **4 chantiers de démolition ont été réceptionnés en 2025 :**
 - la démolition des 112 logements des résidences Loucheur, Becquerel, Hautval
 - la démolition des 59 logements de Gustave Flourens à Vierzon
 - la démolition de 18 logements de la Résidence Moissan à Bourges

- **1 chantier de réhabilitation a été lancé en 2025 :**
 - la réhabilitation de 168 logements des bâtiments H, I, J, K à Bourges

- **1 chantier de réhabilitations a été réceptionné en 2025 :**
 - la réhabilitation de l'Hôtel Dieu à Bourges

NPRU BOURGES - VIERZON

D. NPRU DE BOURGES

Le Grand Meaulnes : Résidentialisation, aménagement et constructions neuves en cours d'étude (Revue APD faite en interne Val de Berry et commission examen ANRU en cours de planification)

Résidentialisation/réhabilitation OD (51 rue de Turly) : Etude AVP en cours. Concertation locative en cours de planification.

Résidentialisation de QB (rue de Lattre de Tassigny et route de Saint Michel), transformation des halls d'entrées : Programme en cours d'études. Concertation locative en cours de planification.

Parc paysager route de Saint Michel : Les travaux ont été effectués en 2025. Les plantations ont été réalisées en janvier 2026.

Hautval (reconstitution de 10 logements) : Les études sont en cours avec le cabinet d'architecte PRAXIS

Lamerville (reconstitution de 10 logements) : Les études sont en cours avec le cabinet d'architecte ELISE JOLIET ARCHITECTE.

Rue Théophile Lamy (reconstitution de 36 logements) : Les travaux sont en cours pour une réception dernier trimestre 2026.

E. NPRU DE VIERZON

Les deux réhabilitations du NPNRU de Vierzon sont terminées (Clos du Roy et Gustave Flourens).

La démolition de la tour Gustave Flourens s'est terminée au deuxième trimestre 2025.

La résidentialisation Gustave Flourens débutera le 13 avril 2026 pour une durée de 3 mois.

***RESIDENCES PERSONNES AGEES
HANDICAPEES
LOGEMENTS DOMOTISES
STRUCTURES SPECIFIQUES***

F. RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES, HANDICAPEES, LOGEMENTS DOMOTISES, STRUCTURES SPECIFIQUES

- **EHPAD** : l'EHPAD de Saint Satur à été réceptionné
- **LOGEMENTS DOMOTISES POUR PERSONNES AGEES** :
Les travaux de Bigny Vallenay sont à l'arrêt car une expertise judiciaire est en cours.
Les résidences de Torteron et Dun-sur-Auron sont livrées.
- **STRUCTURES SPECIFIQUES** :
La pension de famille rue de la Vernusse à Bourges est en cours d'étude (en attente de fouilles archéologiques).
Les études de la pension de famille rue Joyeuse sont en stand-by (en attente de positionnement de l'association concernant le montant de la redevance annuelle).

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

G. ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dossiers de rénovations sont gérés majoritairement en maîtrise d'œuvre interne : de l'étude en passant au suivi des travaux jusqu'à la réception.

Seules deux opérations ont été lancées avec des maîtrises d'œuvre externe en 2025.

Type de travaux	Zone géographique	N° cité	Nombre logements	Coût des travaux HT
Fonctionnement				
				574 487.91 €
Réfection plancher coursives escalier	CULAN	272	11 Coll	28 304.35 €
Elagage et abattage	AVORD - BAUGY	116 475 496	61 Ind	75 006.27 €
Démoussage	ARGENT/SAULDRE - BLANCAFORT - NANCAY LA CHAPELLE D'A - BAUGY - BLANCAFORT BELLEVILLE/LOIRE - ST MARTIN D'A - RIAN HENRICHEMONT - OIZON - LES AIX D'ANGILLON - ALLOGNY - SANCOINS - LÉRÉ - LE CHATELET - BLANCAFORT - CLÉMONT - LE CHATELET - AVORD - BOURGES - JUSSY CHAMPAGNE	MULTI SITE	70 Coll 275 Ind	155 096 79 €
Electricité des parties communes	SAINT GERMAIN DU PUY BOURGES SANCERRE BLANCAFORT	MULTI SITE	205 Coll	102 995.00 €
Réfection des cages d'escaliers	BAUGY MARSEILLES LES A VEDDUN SANCOINS - ORVAL BOURGES	Multi	60 Coll	40 720 .50 €
Recouvrement des sols amiantés	BOURGES - LERE - SANCERRE	Multi	487 Coll	172 365.00 €

Investissement 2 568 033.50€				
	AVORD – SANCERRE	86 78	49 Coll	116 706.98 €
Création de VMC				
Réfection de toitures terrasses, toitures bac acier et toitures ardoises	BOURGES – MEHUN – VIEZON	MULTI	359 Coll	1 393 860.72 €
Réfection couverture ardoise	VIERZON	366	1 Ind	40 875.00 €
Reprise structurelle des balcons	BOURGES LA GUERCHE SUR L'A	Multi	177 coll	160 451.00 €
Travaux de mise aux normes électriques	ARGENVIERE / LA CHAPELLE ST URSIN / ST AMAND / ST DOULCHARD / VESDUN / VIERZON / COURS LES BARRES / FEUX / LOGNIERES / MEHUN / MENETOU SALON / NERONDES / ST FLORENT / ST MARTIN DES CHAMPS / CHATEAUMEILLANT / LE CHATELET / GRACAY / LUNERY / ORVAL / CULAN	Multi	203 Ind 221 Coll	856 139.80 €

CHAUFFAGE URBAIN

Au 1^{er} janvier 2025, 1 670 logements étaient raccordés à une sous-station de chauffage urbain et 699 à une chaufferie gaz. Ces équipements sont entretenus par le biais d'un contrat avec l'entreprise IDEX.

Des travaux plus importants sont également réalisés annuellement afin d'améliorer les performances des sous-stations, de suivre à distance les consommations et d'être alertés sur d'éventuelles anomalies.

SITE	Adresse	Désignation travaux	Montant TTC
Sous Station 4A	13 av de la libération	Remplacement armoire électrique	13 755,50 €
		Remplacement régulation	8 156,47 €
Sous Station 15	44 rue Gustave Eiffel	Remplacement armoire électrique	12 380,50 €
		Remplacement régulation	5 691,67 €
		Installation d'un désemboueur	7 685,68 €
Sous Station 23	3 Rue Jules Bertaut	Remplacement armoire électrique	12 380,50 €
Sous Station 23A	27 av de Lattre de Tassigny	Remplacement armoire électrique	12 380,50 €
		Remplacement régulation	6 908,47 €
Sous Station 27CB	15 Rue Paul Verlaine	Remplacement armoire électrique	12 380,50 €
		Remplacement régulation	7 532,47 €
Sous Station 18BIS	45 Rue François Villon	Remplacement armoire électrique	12 380,50 €
		Remplacement régulation	7 532,47 €

Sous Station 7BH	Rue Gustave Eiffel	Remplacement régulation En remplacement travaux prévu SST 45	7 158,07 €
Sous Station 7BH	Rue Gustave Eiffel	Installation Vannes de coupure pour séparation réseau chauffage dans regard	6 850,91 €
TOTAL			133 174,21 €

Ces travaux ont bénéficié de prime CEE ce qui a permis à Val de Berry d'économiser environ 7% du montant global des travaux réalisés.

De nouvelles améliorations sont prévues en 2026 sur d'autres installations.

D'autre part, le système de production de chauffage au gaz, du foyer Tivoli à Bourges a été remplacé par un raccordement sur le réseau de la chaufferie urbaine afin d'optimiser les coûts de consommations et réduire l'empreinte carbone.

L'ensemble de ces travaux, représentant un coût de 39 457,65 €, a bénéficié d'une prise en charge intégrale de CEE.

DIAGNOSTICS

Val de Berry conserve l'ensemble des diagnostics réglementaires sur la plateforme GEOAMIANTE afin de les délivrer aux nouveaux locataires lors de l'état des lieux entrant, de les mettre à disposition des entreprises, etc...

Une étude a été lancée afin de trouver une plateforme plus ergonomique proposant des fonctionnalités autre que le stockage.

La solution PANDOPIA va permettre de réaliser des simulations de DPE pour cibler les travaux à réaliser dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements.

Elle va également permettre d'établir des synthèses sur le nombre de diagnostics stockés, le type de diagnostics, les dates de fin de validité, les logements où une présence de plomb ou d'amiante a été relevée....

1) Amiante

En 2025, 350 repérages amiante avant travaux (RAAT) complets ont été réalisés. Ces diagnostics sont réalisés afin d'être en conformité avec la réglementation en matière d'amiante. Val de Berry doit fournir ces diagnostics à toutes entreprises réalisant des travaux sur nos bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le coût de l'ensemble des RAAT réalisés s'élève à **136 027,52 €**

2) Gaz et électricité

En 2025, 467 diagnostics gaz et électricité ont été réalisés, 22 parmi eux ne concernaient que le gaz et 149 ne concernaient que l'électricité. Ces diagnostics ont une durée de validité de 6 ans.

Les dépenses liées à ces diagnostics s'élèvent à **26 302,95 €**.

3) DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

En 2025, 1 194 DPE ont été réalisés (599 en logements collectifs et 595 en logements individuels)

Les DPE ont été réalisés dans le cadre des cinq marchés de renouvellement des DPE sur notre parc immobilier. Ils sont répartis par secteur :

- Secteur Bourges Centre-Nord-Est du département,
- Secteur Bourges Sud,
- Secteur Saint Amand Montrond et Sud du département,
- Secteur Vierzon et Nord-Ouest du département
- Secteur Bourges Nord,

Le montant des dépenses lié à la réalisation des DPE s'élève à environ **105 000 €**.

4) ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires)

Le diagnostic **ERRIAL** vient du nom du site web errial.georisques.gouv.fr et sert à évaluer les risques géographiques liés à un bien immobilier (sismicité, pollution des sols, zone inondable etc.). Ce diagnostic est un complément à ajouter au Dossier de Diagnostic Technique (DDT) d'un logement en vue d'une mise en location ou vente (autres diagnostics retrouvés dans le DDT : l'ERP - État des Risques et Pollutions - et l'ENSA - (État des Nuisances Sonores et Aériennes). Ce diagnostic, obligatoire à la location, a une validité de 6 mois. Ils sont délivrés sur demande des Conseillères Commerciales.

DIRECTION ADJOINTE

QUALITE DE VIE LOCATIVE

H. DIRECTION ADJOINTE QUALITE DE VIE LOCATIVE

La Direction Adjointe Qualité de Vie Locative assure la gestion de l'entretien du parc locatif de Val de Berry. Elle vise à améliorer la qualité de service rendue aux locataires en mettant en place des marchés d'entretien et de maintenance et en renouvelant ceux arrivant à échéance tout en cherchant les axes d'amélioration.

Les Contrats d'Entretien

Les contrats d'entretien mis en œuvre sont :

- La désinsectisation (préventive et curative) et la dératisation (curative), le piégeage de pigeons ainsi que la destruction des nids de guêpes et de frelons (asiatiques, européens)
- L'entretien des parcelles d'espaces verts communes appartenant à Val de Berry.
- La maintenance, les dépannages des ascenseurs et systèmes de fermetures automatiques (SFA) de notre parc ainsi que les travaux de modernisation de ces appareils
- L'entretien et le dépannage des équipements de sécurité (extincteurs, BAES/BAEH, les installations électriques des locaux administratifs)
- La gestion des conteneurs poubelles (OM et tri sélectif, points d'apports volontaires (PAV)), le nettoyage des locaux poubelles et le débouchage des vide-ordures
- Le nettoyage des parties communes des locaux collectifs, locaux administratifs, parkings sous-sols, vitreries.
- L'entretien des toitures terrasses
- La fourniture d'énergie (électricité, gaz, fioul, etc.)
- L'entretien des équipements sanitaires : chaudières individuelles gaz, VMC gaz, VMC sanitaire, chauffe-bain gaz, robinetterie, ballons solaires, ballons thermodynamiques, pompes à chaleur et la petite réparation sur toitures-terrasses.
- La maintenance des équipements de vidéoprotection
- La location, le relevé et l'entretien des compteurs d'eau et de répartiteurs de chauffage

Les dépenses engagées sont les suivantes :

Contrats d'entretien :	Dépense 2024		Dépense 2025	
	6 136 697,27 €		5 344 034,37 €	
	Détail	100%	Détail	100%
3D (désinsectisation-dératisation désinfection)	157 402,60 €	2,56%	127 093,29 €	2,38%
Espaces Verts	299 574,02 €	4,88%	445 791,30€	8,34%
Ascenseurs et SFA	102 457,03 €	1,67%	127 622,66€	2,39%
Sécurité	85 329,86 €	1,39%	60 531,74€	1,13%
Ordures Ménagères	319 084,51 €	5,20%	320 673,43€	6,00%
Entretien et nettoyage (communs, loc. ad., toitures-terrasses)	905 691,72 €	14,76%	1 260 135,60€	23,58%
Equipements sanitaires (chaud. indiv. gaz, VMC gaz, VMC sanitaire, chauffe-bain gaz, robinetterie, ballons solaires/ thermo, PAC, compteurs)	1 700 810,86 €	27,72%	2 003 051,03€	37,48%

Le poste « 3D (désinsectisation-dératisation-désinfection) » a baissé car les marchés ont été renouvelés.

Le poste « Sécurité » a baissé car la majorité des travaux de mise aux normes incendie (renouvellement des extincteurs, des blocs de secours, etc.) ont été commandés en 2024.

Le poste « Equipements sanitaires » a augmenté à cause de l'ajout de l'entretien et la relève des compteurs (eau froide, eau chaude, compteurs énergies et répartiteurs de frais de chauffage)

La dépense globale des contrats d'entretien a diminué car plusieurs bâtiments ont été retirés (démolition). Aussi, une réorganisation a eu lieu en début d'année 2025, une partie des postes « Fournitures d'énergies » (fourniture d'énergie en sous-station) et « Equipements sanitaires » (entretien du chauffage collectif et des réseaux de chauffage urbain) ont basculé sur le pôle Energie et Développement Durable.

L'astreinte

Le service d'astreinte opère :

- en dehors des heures d'ouvertures des agences au public (de 12h00 à 13h30 et de 17h00 à 08h30 les lundis, mardi, mercredi, jeudi et 16h30 le vendredi jusqu'au lundi matin 08h30)
- pendant les jours fériés et lors des fermetures exceptionnelles des locaux de Val de Berry (journée de cohésion, vœux du Président).

L'activité de l'astreinte est la suivante :

	2024	2025
Nombre d'appels reçus	1079	1273
Nombre d'appels traités	813	1012
Temps d'attente moyen	2min 27s	2min 55s
Durée moyenne d'appel	5min 25s	4min 25s

Gestion des stocks et pool véhicules

La gestion des stocks et de petites fournitures porte sur les commandes de matériels tels que les clefs, les cylindres, les badges, les outils tels que tournevis, etc.

La gestion de la flotte automobile de Val de Berry concerne les contrôles techniques, la location de batterie pour les véhicules électriques, le planning et la coordination des entreprises pour le nettoyage des véhicules en agence etc.

En 2025, nous avons ajoutés 3 véhicules électriques à notre flotte automobile ce qui porte la flotte 57 véhicules.

Coût annuel en Carburant :

Année 2025 : **63 657,23 €** soit une baisse de 2 601,79€ par rapport à 2024.

Coût annuel en Entretien :

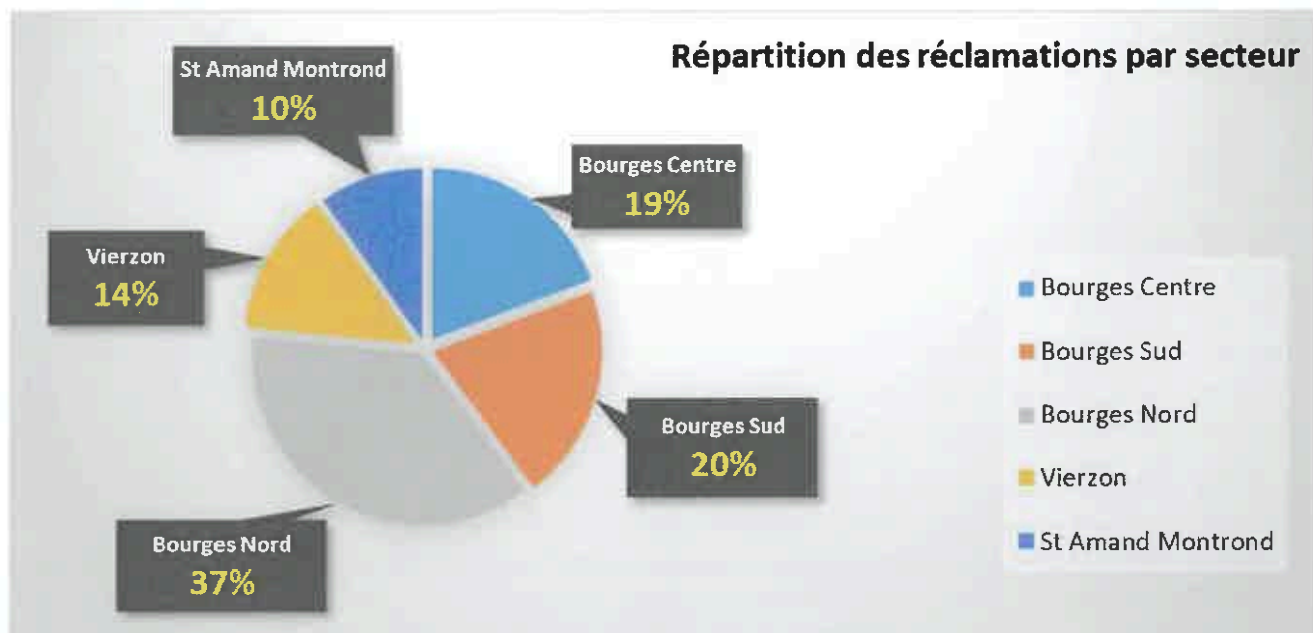
Année 2025 : **50 938,15 €**, une augmentation de 18 689,44€ par rapport à 2024.

Kilométrages annuels :

Année 2025 : **57 476 km**, soit une augmentation de 10 826 km par rapport à 2024.

Les réclamations et les enquêtes de satisfaction

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025, **12 188** réclamations ont été enregistrées.
L'augmentation du nombre de réclamations saisies s'élève à **9%** par rapport à l'année 2024 (11 169 réclamations).



Le délai de clôture d'une réclamation était de 25 jours en moyenne. Une partie des réclamations « techniques » nécessitent un bon de travail (décapage parties communes, recharge extincteurs, etc.). Ces réclamations ne sont classées qu'au paiement de la facture du prestataire mandaté qui est réceptionnée plusieurs jours ou semaines après intervention.

Au 31 janvier 2025, **98,6%** des réclamations étaient classées et **1,4%** des réclamations étaient en cours de traitement.

Les réclamations techniques en quelques chiffres :

- **9 750** réclamations techniques (sur les 12 188) ont été enregistrées.

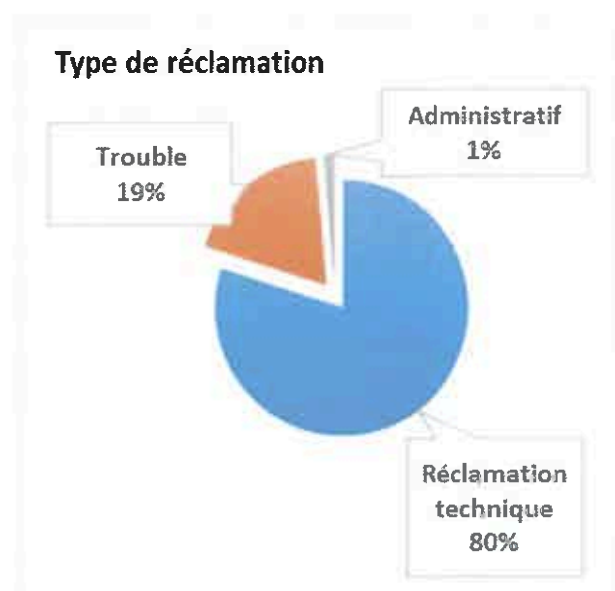
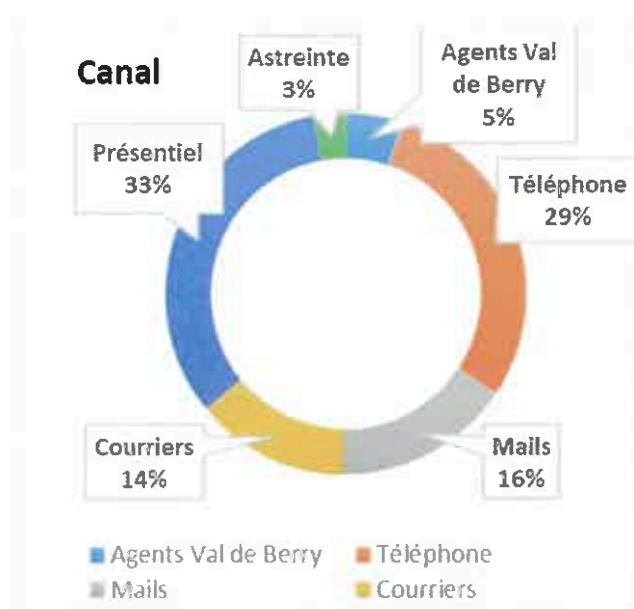
Le solde des réclamations porte sur les troubles, les demandes administratives (loyers, régularisations de charges, SLS, assurance, contentieux, enquêtes, indemnités de réparation locative, demandes de dédommagement,...) ainsi que des demandes commerciales (demande de logement, échange de logements, fourniture de télécommande,...)

- **3 751** réclamations ont généré l'établissement d'un bon de travail à une entreprise (soit 38%)

- Le coût total des travaux / réparations s'élève à : **854 806 €** soit une dépense moyenne par réclamation d'environ **228 €/bon de travail**.

Répartition par nature, des BT reliés aux réclamations techniques :

Nature réclamations	Répartition en %
Menuiserie - Serrurerie	39%
Electricité	18%
Plomberie - chauffage	16%
Interphonie	7%
Couverture	5%
Vidange	4%
Désinsectisation - Dératisation	4%
Embellissements	3%
Maçonnerie	2%
Etanchéité	1%
Espaces verts	1%

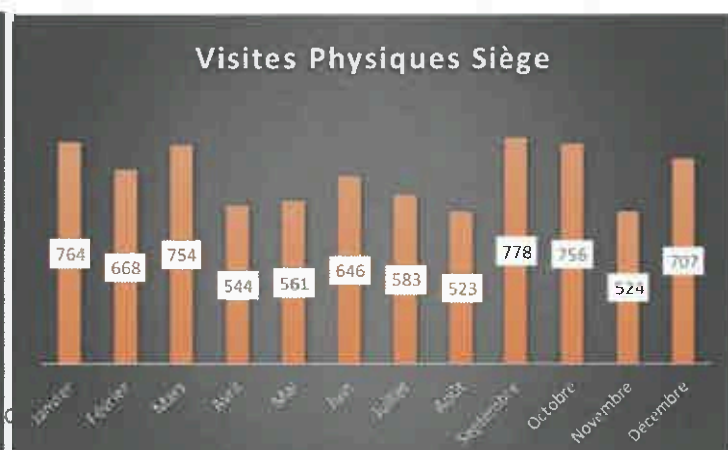
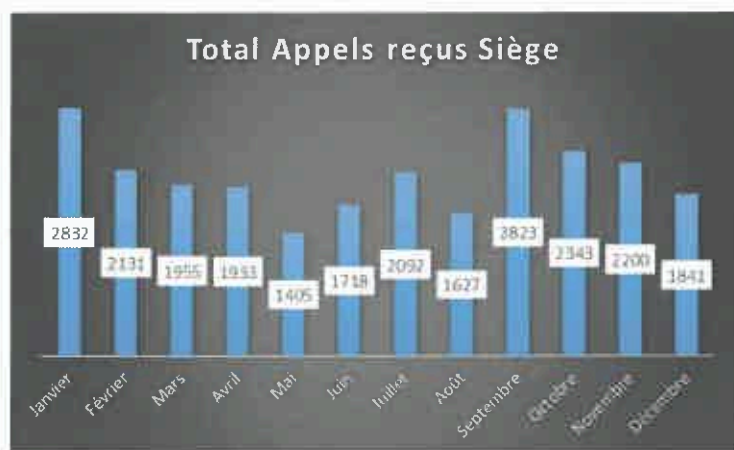


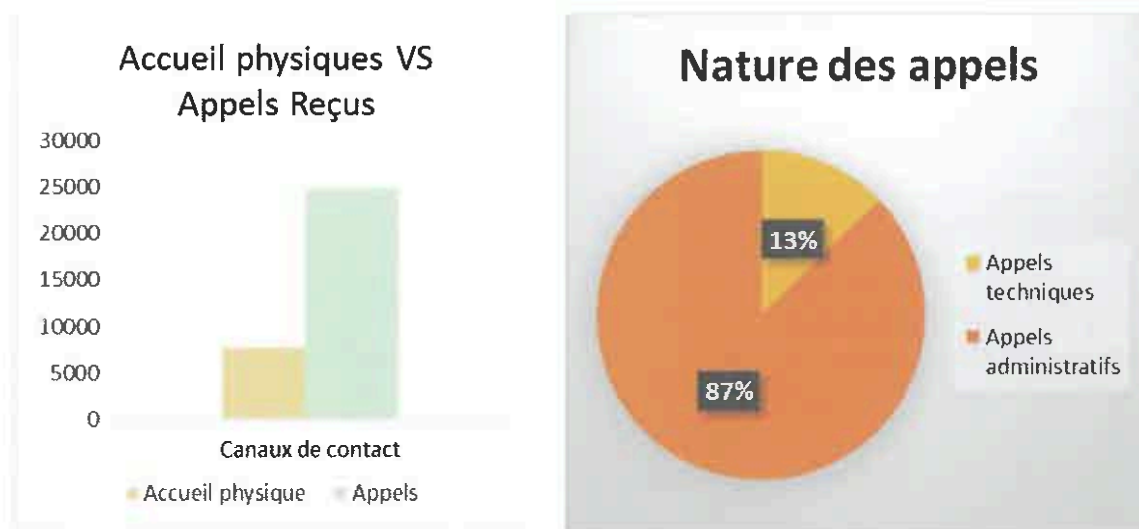
Accueil du Siège :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, les appels entrants sur le standard du siège représentent 24 900 appels soit une moyenne de 2 075 appels/mois.

Les agents d'accueil ont traité 12 884 appels soit 52%.

Par ailleurs, 7 808 locataires se sont déplacés au siège en 2025 soit 651 visites/mois.



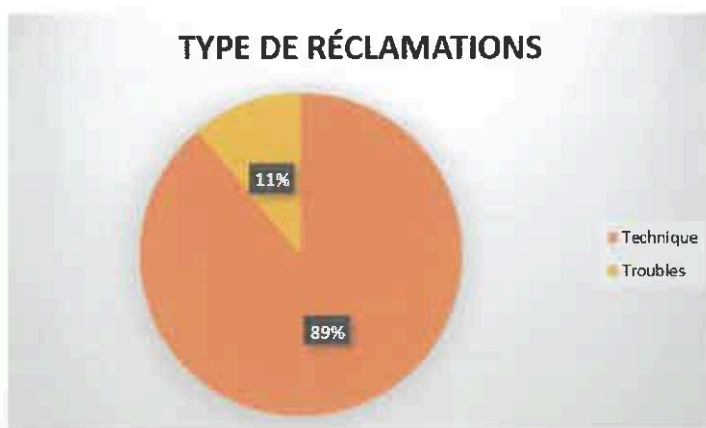


En
cumul

ant les appels et les visites, nous atteignons un total de 32 708 sollicitations clients.

Réclamations enregistrées par les agents d'accueil du siège :

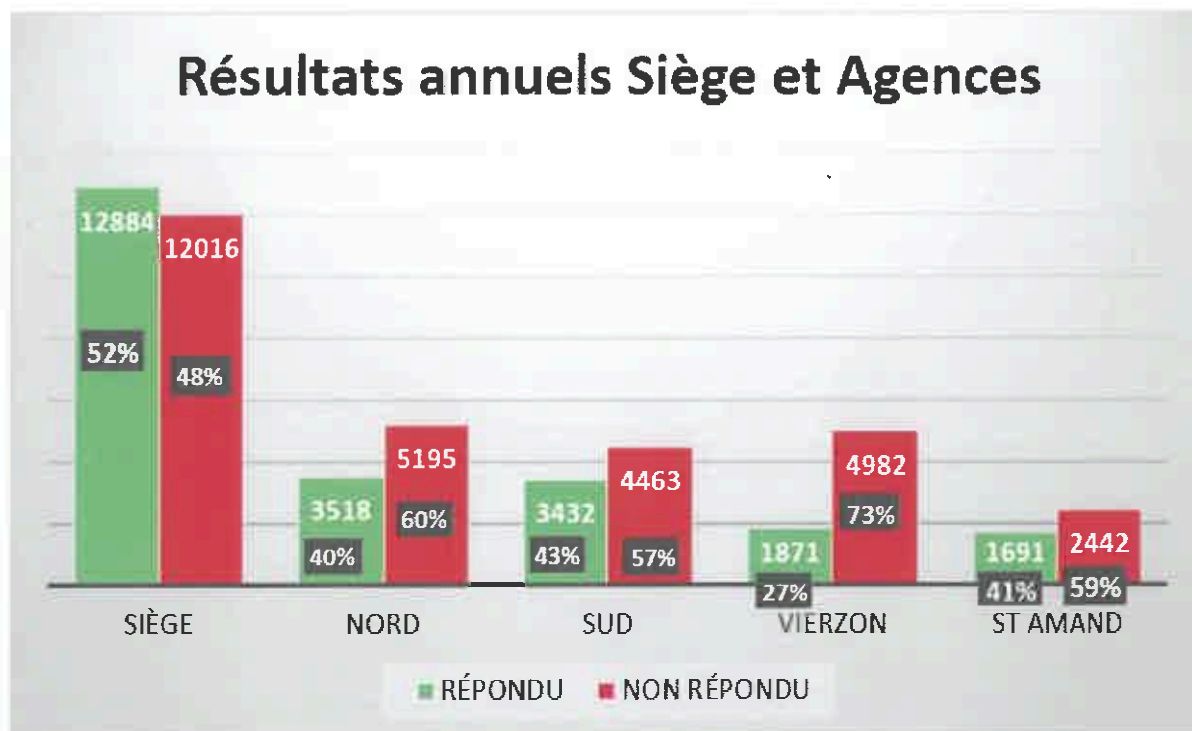
Durant l'année 2025, 1 118 réclamations ont été enregistrées par les agents d'accueil du siège, dont 993 à caractère technique et 125 liées à des troubles.



Bilan Général Val de Berry :

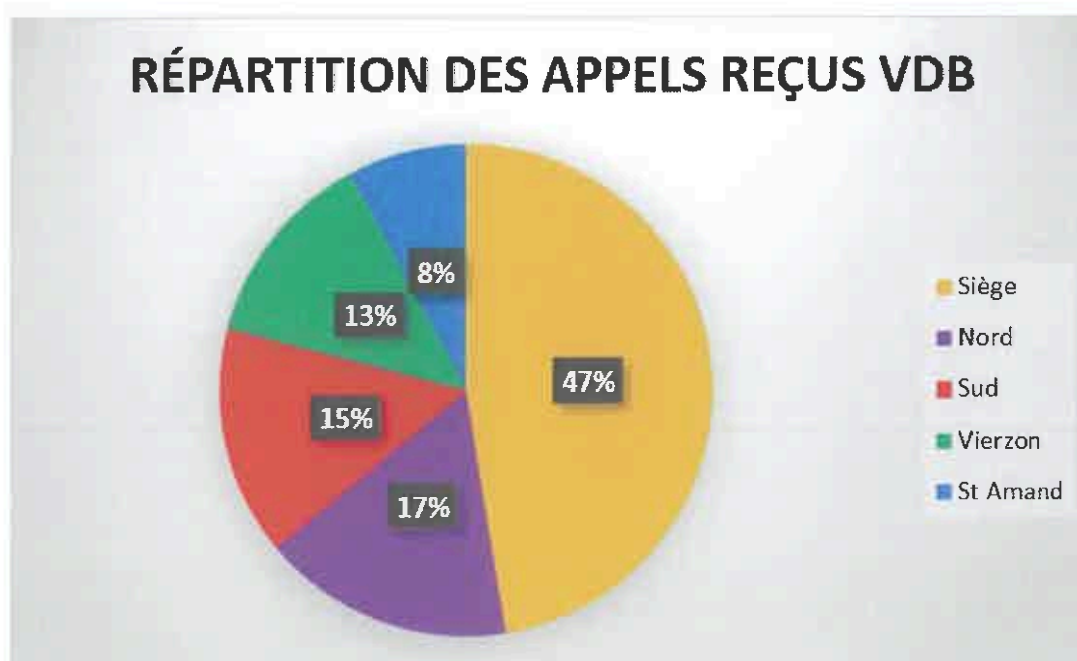
Traitement des appels entrants : Siège (DTD) / Agences (DCP)

	ADMINISTRATIF			TECHNIQUE			TOTAL		
	TRAITE	ABANDONNE	TOTAL	TRAITE	ABANDONNE	TOTAL	RÉPONDU	NON RÉPONDU	TOTAL Reçu
Siège	11554	10176	21730	1330	1840	3170	12884	12016	24900
Nord	1798	2602	4400	1720	2593	4313	3518	5195	8713
Sud	1774	2140	3914	1658	2323	3981	3432	4463	7895
Vierzon	1091	2604	3695	780	2378	3158	1871	4982	6853
St Amand	1647	2378	4025	44	64	108	1691	2442	4133
TOTAUX	17864	19900	37764	5532	9198	14730	23396	29098	52494



L'analyse des flux d'appels annuels, relève une disparité entre le Siège et les agences. Le Siège concentre 47% du flux. Il parvient à absorber un peu plus de la moitié de son volume d'appels (avec 12 884 appels répondus, soit un taux de décroché de 52 %).

Répartition des appels :



En 2025, le nombre d'appels entrants a été particulièrement important, avec 52 494 appels reçus au siège et dans les agences.
En 2024, le nombre d'appels entrants s'élevait à 48 144 soit une augmentation de 9% en 1 an.

La Base de Données

Les activités du Pôle Base de Données sont multiples. Au quotidien on peut noter la :

- Mise à jour de divers books du patrimoine
- Mise à jour des cartes du patrimoine
- Archivage de divers documents sur le patrimoine
- Mise à jour du tableau d'astreinte
- Mise à jour du tableau de répartition des secteurs

Des relevés ont également été réalisés :

- Relevé d'espaces verts
- Relevé de locaux communs
- Relevé superficie mandat de gestion
- Relevé surface patrimoine neuf
- Relevé des parties communes de la totalité du patrimoine
- Relevé détaillé en vue de réaliser les plans existants de logement
- Relevé topographique
- Relevé superficie de logement
- Relevé de patrimoine pour travaux de réhabilitation
- Relevé des commerces pour superficie détaillée afin de signer des conventions avec des associations
- Relevé des surfaces des logements vacants du patrimoine afin de compléter la base de données Prem et fournir le détail des superficies aux locataires

Le pôle travaille également en collaboration avec le pôle Maîtrise d'Ouvrage et le pôle Energie et Développement Durable. Il fournit éléments suivants :

- Modification de plan
- Projet architecturaux, création de plan de masse de lotissement en vue d'une étude de faisabilité
- Permis de démolir
- Projet de réhabilitation, dépose de demande préalable de travaux (ITE, etc.)
- Demande d'enseigne publicitaire

Enfin, le pôle répond à différentes demandes :

- Recherche pour la Direction Financière (pour justifier aux impôts, patrimoine)
- Recherche et vérification de compteurs électrique et d'eau pour le pôle Quittancement et Charges
- Travail pour la Direction des Affaires Juridique et de la Commande Publique concernant le TUP (transfert universel de patrimoine), appui technique lors de rendez-vous officiel avec les intervenants (mairie, géomètre, etc.)
- Relevé de réserve foncière pour la cellule Contrats d'Entretien
- Création de plans pour installation de douche PMR pour le pôle Solidarité et Habitat Inclusif
- Relevé des toitures-terrasses en vue de travaux de mise en sécurité
- Relevé des plans d'évacuation incendie
- Changement de batterie DAD (détecteur autonome déclencheur)
- Contrôle qualité des prestations des contrats d'entretien (entretien espaces verts, équipements sanitaires, etc.)
- Relevé des équipements incendie (BAES/BAEH, extincteurs, etc.)
- Calcul de surface

Le pôle gère également le **BIM** (modélisation du patrimoine) :

- Collecte des informations pour la mise en place du PPE (maquette BIM)
- Relevé et recherche d'information pour collecte de données en vue des mises à jour
- Insertion de données sur la plateforme
- Vérification de la visionneuse et des maquettes BIM
- Création de tickets et gestion des réclamations auprès de notre support
- Suivi des logements vacants visités dans le cadre du BIM
- Gestion des formation BIM du personnel de Val de Berry

Les agents du pôle ont reçu en 2025 les formations suivantes :

- Port du harnais
- Relevé toitures-terrasses
- Utilisation des logiciel Photoshop et Illustrator

Ad'AP

L'Ad'AP (l'agenda d'accessibilité programmée) est un dispositif qui prévoit la mise en accessibilité des ERP (établissements recevant du public).

Val de Berry est propriétaire de 81 locaux classés comme ERP et a confié une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la mise en place de l'Ad'AP à la société CDC CONSEIL.

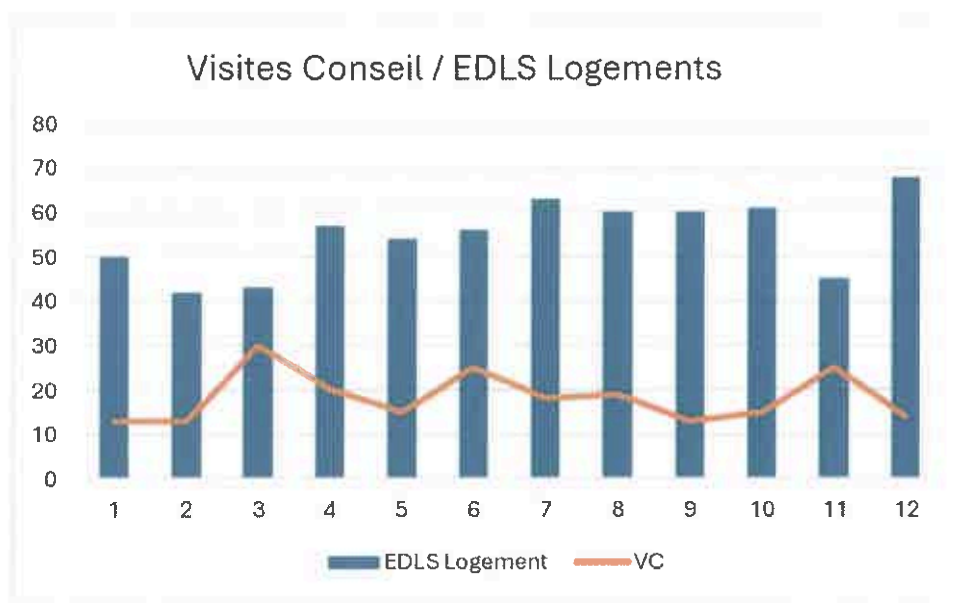
En 2025, les travaux de mise en accessibilité de près de 21 locaux ont été réalisés et les attestations achèvement de travaux ont été déposées en préfecture.

ETATS DES LIEUX SORTIES

I. POLE ETAT DES LIEUX DE SORTIE

1) La Visite Conseil

Elle est proposée 1 mois avant l'état des lieux de sortie au locataire ayant donné congé d'un logement (non faite sur un congé de parking/garage, sur un logement voué à la démolition, sur un logement repris par Huissier, sur un logement dont le locataire est décédé ou sur un échange de logement).



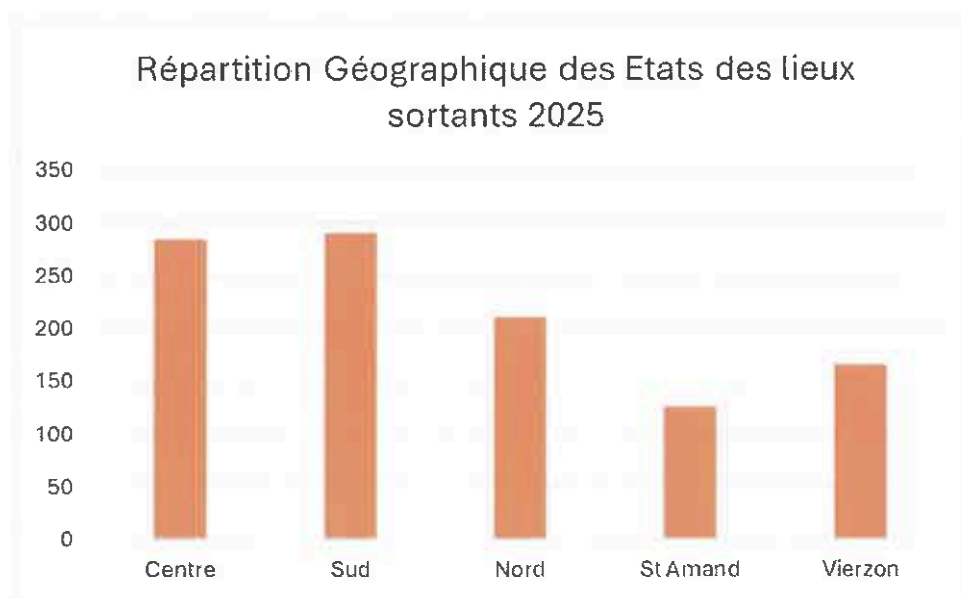
En moyenne 33 % des préavis de logement bénéficient d'une visite conseil.

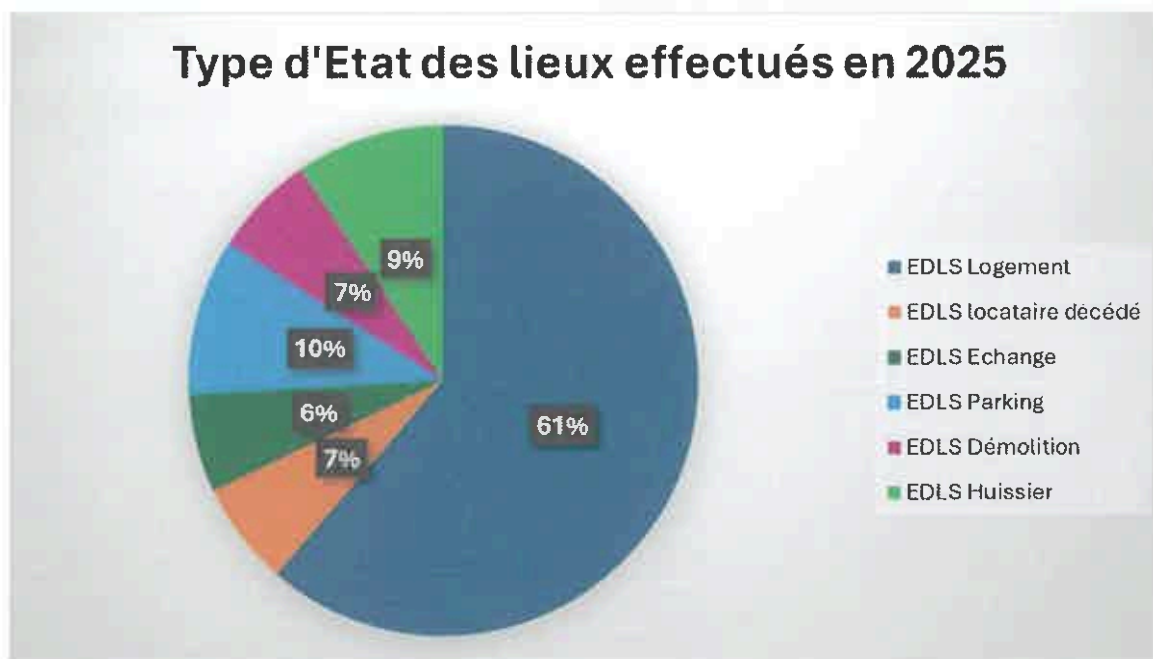
2) L'Etat des lieux sortants :

Un mois avant la date de fin de bail, le locataire est contacté par téléphone pour sa prise de rendez-vous de Visite Conseil et/ou d'Etat des lieux sortants.

Quinze jours avant la date de fin de bail, le locataire est relancé par téléphone et mail, si le rendez-vous d'état des lieux n'est pas encore défini.

En 2025, 1 075 états des lieux sortant ont été effectués sur tout le Département. Dont 102 ont été établis avec la présence d'un huissier de justice (expulsion, abandon de logement, reprise par les domaines, etc...).





3) Les bons de travaux (nettoyage / désencombrement / espaces verts)

Les Bons de travaux sont établis à la suite de l'état des lieux.

En 2025, 570 bons de travaux ont été commandés et contrôlés par le Pôle Etat des lieux, pour un budget de 252 808 €.

4) Le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL)

Le chiffrage des indemnités de réparations locatives traduit financièrement les défauts d'entretiens et de réparations dont le locataire est redevable. Une comparaison est faite entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant.

L'établissement de 1 075 Etats des lieux implique la transmission au Pôle Gestion Locative de 1 075 chiffrages d'indemnités de réparations locatives pour facturation au locataire dans son décompte définitif.

En 2025, 430 182,06 € ont été réclamés au titre de l'indemnité de réparations locatives aux locataires partis.



Il est aujourd'hui très difficile de connaître le montant exact des sommes récupérées, sachant que le recouvrement des dettes de loyers sont privilégiées et que le montant réellement recouvré dépend également des éléments suivants :

Le pôle a constaté 57 contestations d'IRL par le locataire en 2025 et a établi des titres de réduction à hauteur de 3 607 € d'avoir accordés sur des Etats des lieux de 2021/2023/2024/2025.

Il est à noter que 44 % des contestations reçues ont obtenu un avoir au profit du locataire sur les Indemnités de réparations locatives.

POLE CHARGES DE SECTEURS

J. POLE CHARGES DE SECTEUR

Le Pôle des Chargés de secteurs a en charge la remise en état des logements vacants, la gestion des parties communes et a eu le traitement des réclamations techniques des locataires. Le traitement des signalements de locataires auprès des services la PREFECTURE DU CHER concernant la lutte contre l'habitat indigne et non décent est venu s'ajouter aux missions des chargés de secteurs.

1) Détail par secteur des bons de travaux (BT)

	BT TRAITES EN 2024	BT TRAITES EN 2025
Agence Nord	1 843	1 797
Agence Sud	1 151	1 374
Agence Centre	1 509	1 941
Agence Vierzon	877	1 498
Agence Saint-Amand	982	987
TOTAL	6362	7 597

2) Détail par secteur des logements remis en état

	NOMBRE D'EDL Entrant 2024	NOMBRE D'EDL Entrant 2025
Agence Nord	262	232
Agence Sud	187	205
Agence Centre	252	262
Agence Vierzon	147	159
Agence Saint-Amand	164	164
TOTAL	3 036	3 047

	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture > 2000 Euros) 2024	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture > 2000 Euros) 2025	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture < 2000 Euros) 2024	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture < 2000 Euros) 2025
Agence Nord	149	319	130	102
Agence Sud	80	85	74	64
Agence Centre	92	79	76	56
Agence Vierzon	37	55	59	43
Agence Saint-Amand	65	61	52	48
TOTAL	423	599	391	313

3) Détail des travaux

Pour l'année **2025**, le budget du pôle Chargés de secteurs est de **4 108 955,00 €** pour l'entretien courant.

Détail consommation par agence	2024	2025
Agence Nord	1 067 216,00	997 922,00
Agence Sud	817 748,00	819 079,00
Agence Centre	961 722,00	1 125 922,00
Agence Vierzon	270 696,00	525 716,00
Agence Saint-Amand	671 922,00	640 316,00
Total consommé	3 789 304,00	4 108 955,00

4) Détail des dépenses par corps d'état en euros

L'agence Nord a dépensé 97.86C% de son budget

BOURGES NORD	2024	2025
Electricité	72 117 €	56 646 €
Plomberie chauffage	98 126 €	81 656 €
Peinture	429 742 €	454 265 €
Menuiserie	230 583 €	216 723 €
Interphonie	25 606 €	22 539 €
Vidange	81 121 €	89 704 €
Amiante	58 972 €	31 679 €
Couverture	49 102 €	25 032 €
Maçonnerie	21 847 €	19 678 €
	1 067 216,00 €	997 922,00 €

L'agence Sud a dépensé 96.96C% de son budget

BOURGES SUD	2024	2025
Electricité	41 516 €	41 754 €
Plomberie chauffage	52 231 €	45 917 €
Peinture	420 640 €	420 774 €
Menuiserie	128 878 €	135 504 €
Interphonie	16 011 €	9 980 €
Vidange	38 921 €	40 498 €
Amiante	33 235 €	27 557 €
Couverture	67 596 €	56 453 €
Maçonnerie	18 720 €	40 642 €
	817 748,00 €	819 079,00 €

L'agence Centre a dépensé 98.14% de son budget

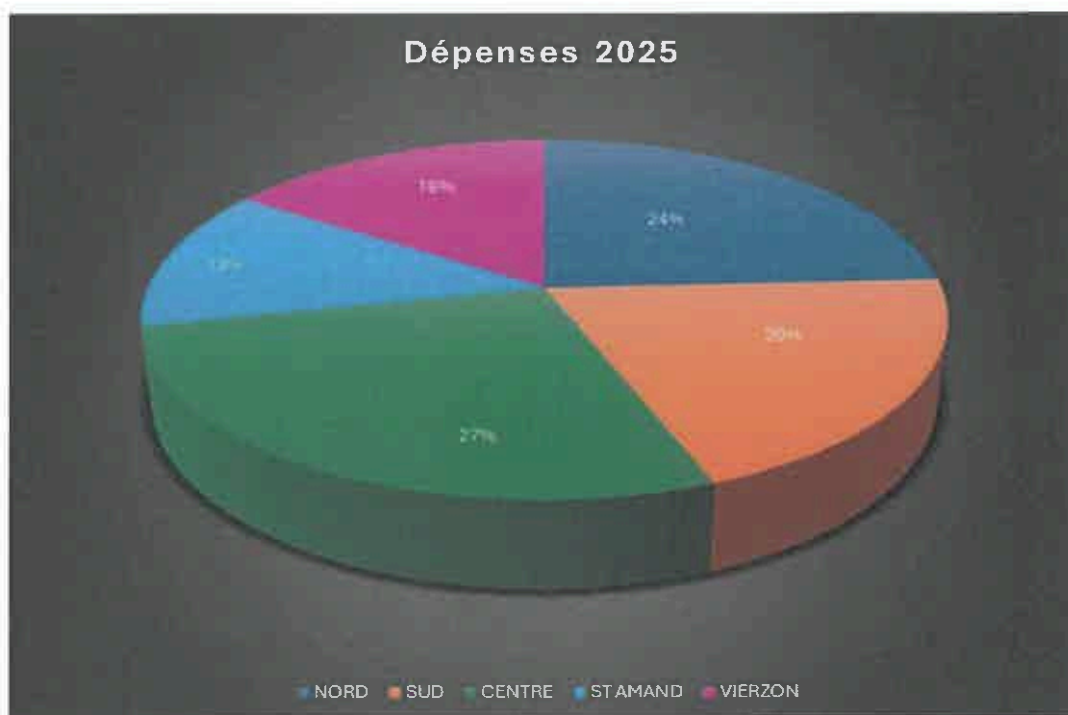
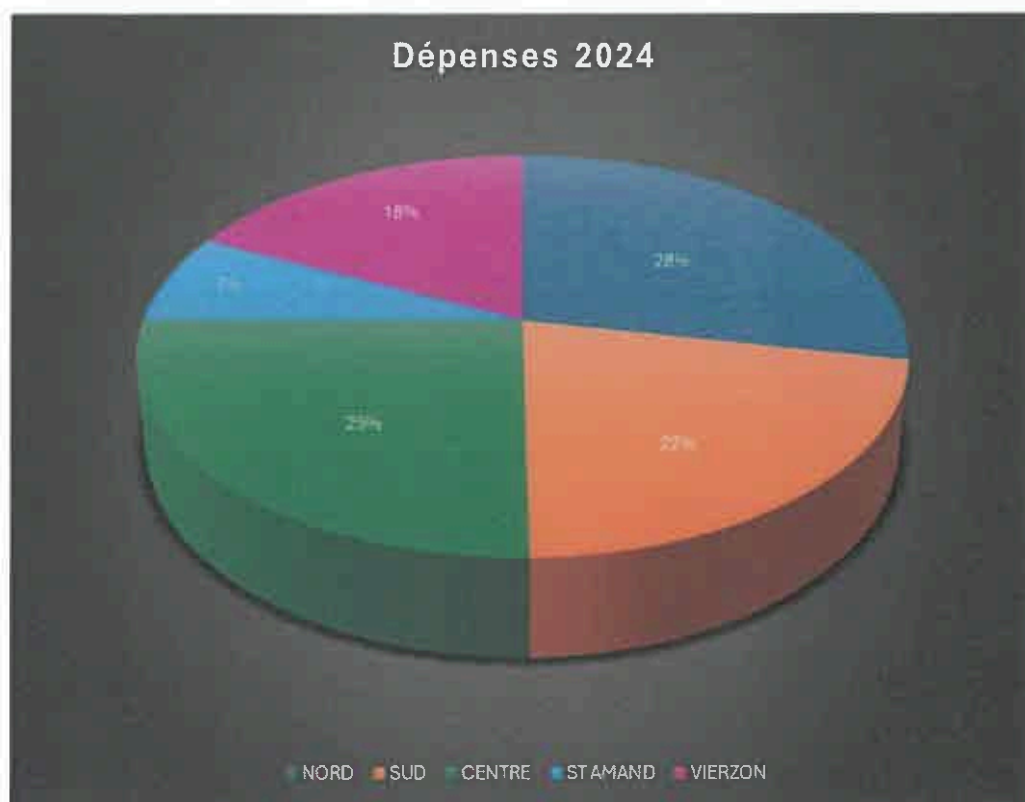
BOURGES CENTRE	2024	2025
Electricité	67 636 €	91 180 €
Plomberie chauffage	106 914 €	157 607 €
Peinture	307 505 €	382 475 €
Menuiserie	197 496 €	249 362 €
Interphonie	10 118 €	9 597 €
Vidange	53 853 €	56 613 €
Amiante	48 881 €	48 337 €
Couverture	122 366 €	60 570 €
Maçonnerie	46 953 €	70 181 €
	961 722,00 €	1 125 922,00 €

L'agence de St Amand a dépensé 98.06% de son budget

ST AMAND	2024	2025
Electricité	10 135 €	28 922 €
Plomberie chauffage	59 091 €	61 612 €
Peinture	24 360 €	220 389 €
Menuiserie	62 345 €	79 926 €
Interphonie	9 274 €	12 419 €
Vidange	18 036 €	18 367 €
Amiante	28 253 €	36 122 €
Couverture	48 505 €	43 942 €
Maçonnerie	10 697 €	24 017 €
	270 696,00 €	525 716,00 €

L'agence de Vierzon a dépensé 96.93% de son budget

VIERZON	2024	2025
Electricité	44 371 €	41 237 €
Plomberie chauffage	83 360 €	101 794 €
Peinture	282 758 €	257 228 €
Menuiserie	141 210 €	106 013 €
Interphonie	11 100 €	8 180 €
Vidange	42 368 €	18 337 €
Amiante	20 384 €	18 547 €
Couverture	26 219 €	37 753 €
Maçonnerie	20 152 €	51 227 €
	671 922,00 €	640 316,00 €



5) Traitement des réclamations par agence

	Traitement des réclamations 2024	Traitement des réclamations 2025
Agence Nord	966	1 127
Agence Sud	881	582
Agence Centre	885	762
Agence Vierzon	720	869
Agence Saint-Amand	392	339
TOTAL	3 844	3 679

SINISTRES

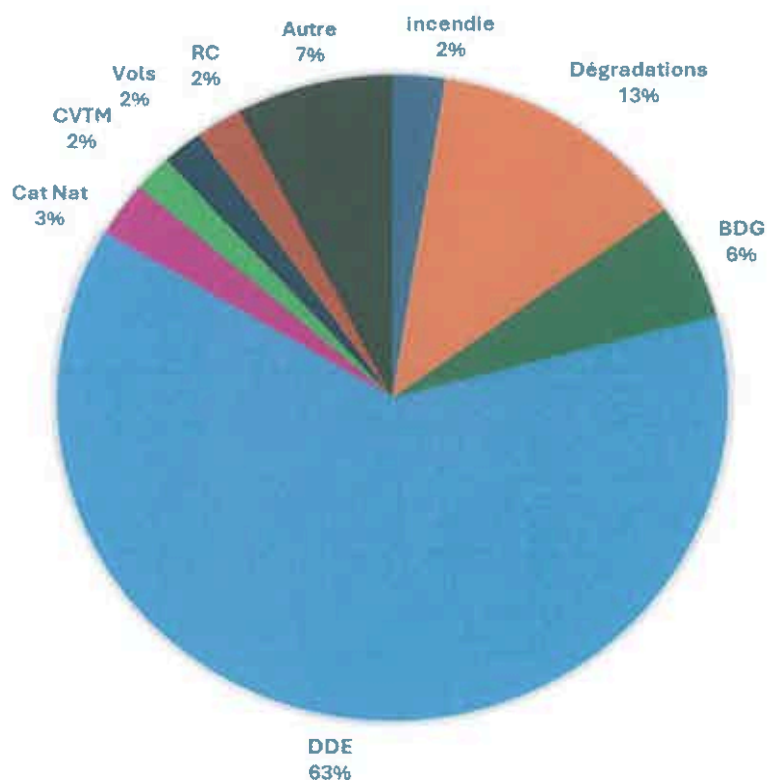
K. PÔLE SINISTRES

1) Dommages aux biens

En 2025, 759 dossiers « sinistres » toutes origines confondues ont été ouverts et près de 1 342 dossiers ont été clôturés.

	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Année 2021
Incendies	19	22	23	20	23
Dégradations	95	90	76	91	76
Bris de Glace	44	51	52	40	42
Dégâts des eaux	472	426	356	367	357
Catastrophes naturelles et tempêtes	21	26	24	12	12
Chocs de véhicules	14	16	7	7	16
Vols	15	15	20	18	19
Autres (moisissures, insectes, etc...)	57	39	59	40	27
Responsabilité civile	17	5	10	4	6
Protection juridique	3	2	2	5	4
Dommages électriques	2	Pas d'antériorité			

RÉPARTITION PAR NATURE



Au 31 décembre 2025, 836 dossiers étaient en cours de traitement.

Sinistralité 2025

Val de Berry a assumé seul la charge de **522** sinistres (sinistres inférieurs à notre franchise de 1 500 € ou/et non couverts par les assurances des locataires ou notre propre compagnie d'assurance).

Le montant total des dépenses s'élève à 170 747 € en 2025 contre 159 757 € en 2024.

84 sinistres au total, toutes origines confondues, ont été déclarés auprès de notre courtier DIOT IMMOBILIER répartis de la façon suivante :

- 36 sinistres dégâts des eaux
- 9 sinistres vandalisme/dégradation
- 14 sinistres incendie
- 2 sinistres vol
- 5 sinistres tempête
- 9 sinistres choc de véhicule
- 6 sinistres Responsabilité Civile
- 1 bris de glace
- 2 dommages électriques

Le montant des travaux réalisés s'élève à **593 917 €** (embellissements des dommages causés par le sinistre) contre 847 712 € en 2024.

Le montant des indemnités perçues s'élève à **883 317 €** contre 553 190 € en 2024.

2) Flotte automobile

14 dossiers concernant la flotte automobile de VAL DE BERRY ont été ouverts en 2025 contre 13 en 2024



9 dossiers ont été déclarés à notre assureur comme en 2024.

Le montant des travaux réglés par VAL DE BERRY s'élève à 21 000,00 € contre 6 696,17 € en 2024.

Le montant total des indemnités perçues s'élève à **8 219,22 €** contre 7 469,31€ en 2024.

Au 31 décembre 2025, 13 dossiers étaient toujours ouverts.

3) Sinistre dommages-ouvrages

Val de Berry a ouvert **41** dossiers sinistres Dommages Ouvrage sur l'année 2025 contre 17 en 2024.

Val de Berry a clôturé **139** dossiers sinistres Dommages Ouvrage sur l'année 2025 contre 5 en 2024.

Au 31 décembre 2025, 70 dossiers étaient en cours de traitement.

Au 31 décembre 2025, le montant des travaux engagés sur le compte sinistre Dommages Ouvrage s'élevait à **71 358 €** contre 104 586 € en 2024.

Le montant total des indemnités perçues est de **194 322 € contre** 8 947 € en 2024.

**DIRECTION COMMERCIALE
ET DE LA PROXIMITE**

OCCUPATION DES LOGEMENTS

DIRECTION COMMERCIALE ET DE PROXIMITE

LES LOGEMENTS GERES PAR VAL DE BERRY

9 015* logements familiaux gérés par Val de Berry (hors lots à démolir), répartis comme suit :

- Agence Bourges Nord : 2 256
- Agence Bourges Sud : 1 833
- Agence Bourges Centre : 2 064
- Agence Vierzon : 1 595
- Agence St Amand : 1 267

I - L'OCCUPATION DE NOS LOGEMENTS

I - 1 L'OCCUPATION PAR CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2025

	CDD	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	AGENTS PUBLICS/ ARTISANS	RETRAITES	AUTRES	NC	TOTAL
AGENCE NORD	138	385	348	5	7	505	110	660	2 158
AGENCE SUD	110	489	239	10	11	434	105	373	1 771
AGENCE CENTRE	117	584	263	9	19	550	109	346	1 997
AGENCE VIERZON	77	361	237	2	5	433	125	266	1 506
AGENCE ST AMAND	49	355	152	4	8	372	73	243	1 256
TOTAL	491	2174	1239	30	50	2294	522	1888	8 688

**CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES EN POURCENTAGE
AU 31 DECEMBRE 2025**

	CDD	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	AGENTS PUBLICS/ ARTISANS	RETRAITES	AUTRES	NC
AGENCE NORD	6,39%	17,84%	16,13%	0,23%	0,32%	23,40%	5,10%	30,58%
AGENCE SUD	6,16%	27,63%	13,50%	0,58%	0,62%	24,52%	5,93%	21,07%
AGENCE CENTRE	5,86%	29,24%	13,17%	0,45%	0,95%	27,54%	5,46%	17,33%
AGENCE VIERZON	5,11%	23,97%	15,74%	0,13%	0,33%	28,75%	8,30%	17,66%
AGENCE ST AMAND	3,90%	28,26%	12,10%	0,32%	0,64%	29,62%	5,81%	19,35%
TOTAL	5,64%	25,03%	14,26%	0,35%	0,58%	26,41%	6,01%	21,77%

I - 2 LA COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2025

	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				SANS ENFANTS	COUPLES			
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS
AGENCE NORD	1258	215	112	77	37	210	77	84	46	42
AGENCE SUD	1075	228	111	59	24	139	48	51	23	12
AGENCE CENTRE	1250	239	120	68	24	159	54	37	30	16
AGENCE VIERZON	900	175	90	40	18	138	48	47	28	22
AGENCE ST AMAND	862	145	84	23	9	88	22	10	9	4
TOTAL	5 345	1 002	517	267	112	734	249	1 444	136	98

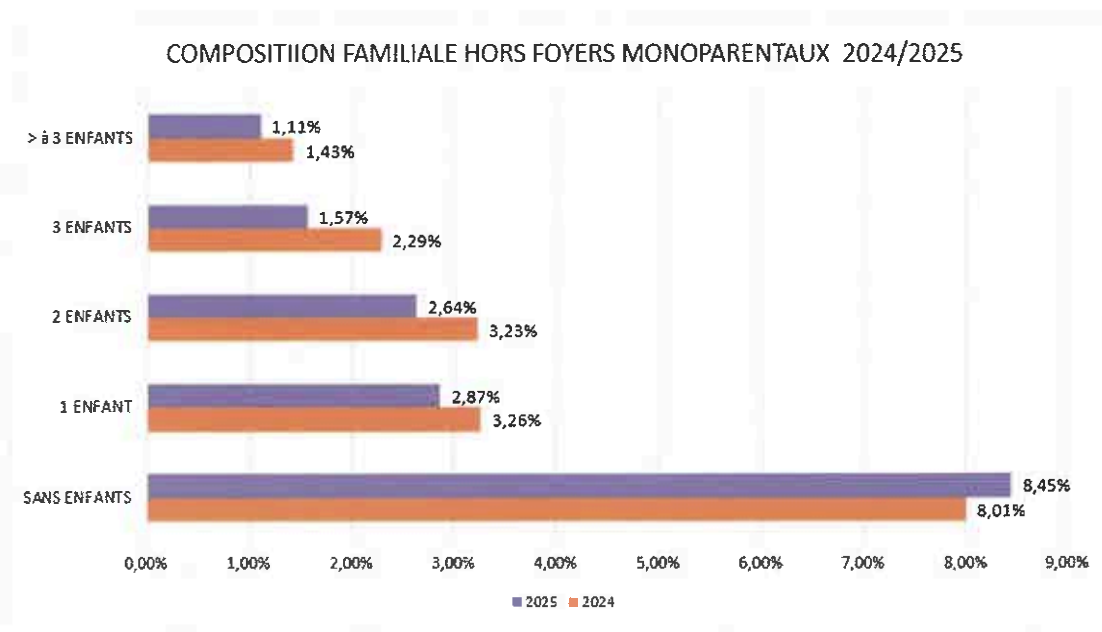
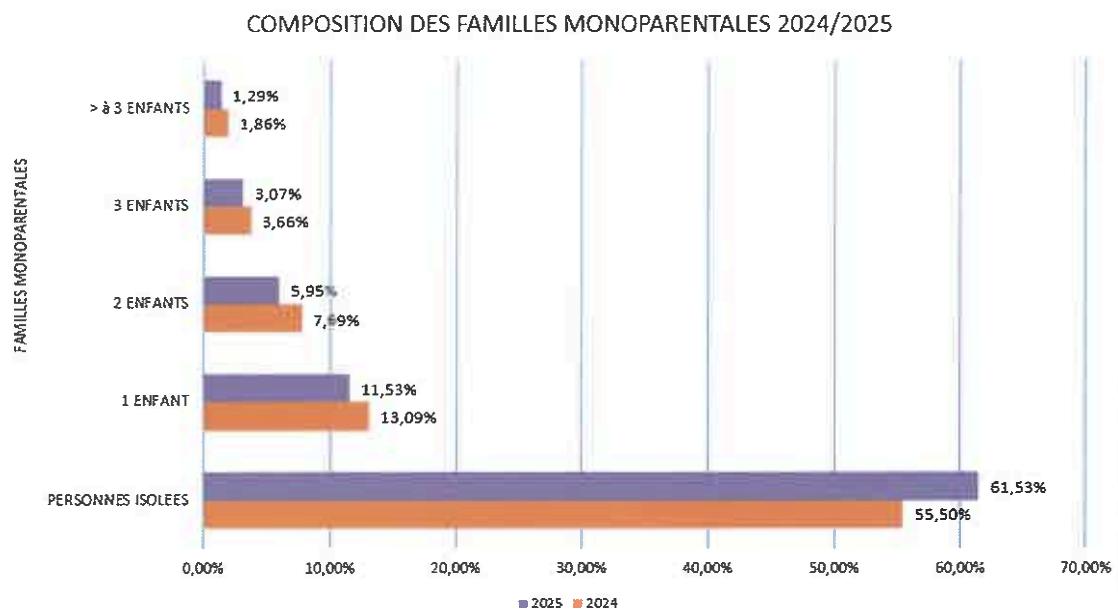
COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2025

	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				SANS ENFANTS	COUPLES			
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS
AGENCE NORD	58,23%	9,96%	5,19%	3,57%	1,71%	9,73%	3,57%	3,89%	2,13%	1,95%
AGENCE SUD	60,73%	12,88%	6,27%	3,33%	1,36%	7,85%	2,71%	2,88%	1,30%	0,68%
AGENCE CENTRE	62,59%	11,97%	6,01%	3,41%	1,20%	7,96%	2,70%	1,85%	1,50%	0,80%
AGENCE VIERZON	59,76%	11,62%	5,98%	2,66%	1,20%	9,16%	3,19%	3,12%	1,86%	1,46%
AGENCE ST AMAND	68,63%	11,54%	6,69%	1,83%	0,72%	7,01%	1,75%	0,80%	0,72%	0,32%
TOTAL	61,53%	11,53%	5,95%	3,07%	1,29%	8,43%	2,87%	2,64%	1,57%	1,11%

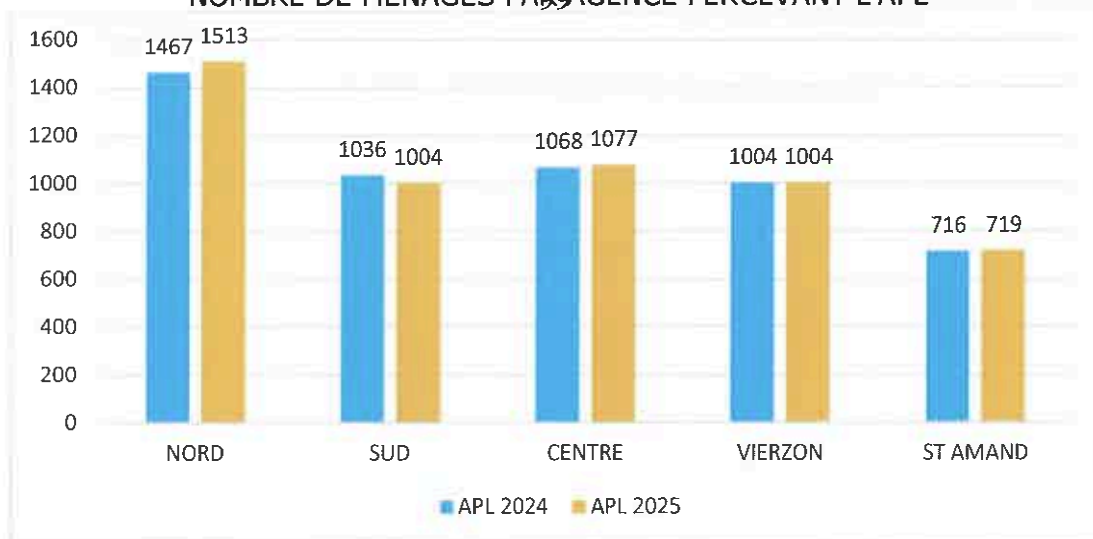
Les logements occupés par des couples représentent moins de 20 % du parc de Val de Berry, dont 8 % sont sans enfant.

Les personnes isolées occupant des logements représentent plus de 60 %.

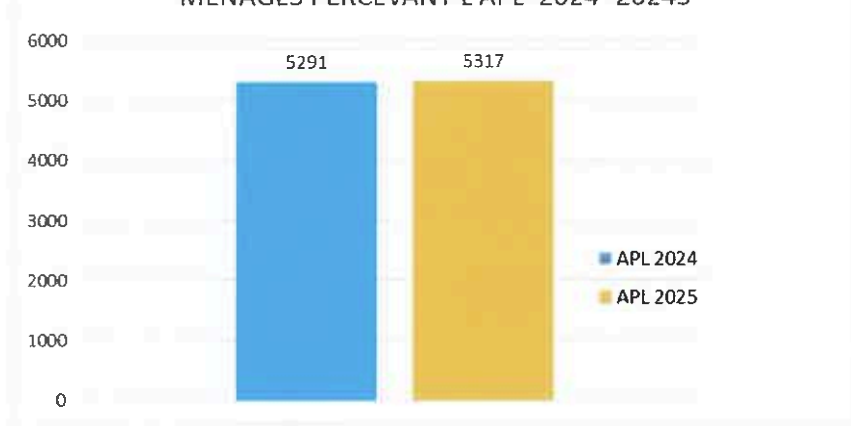
Les familles monoparentales quant à elles représentent plus de 20 %.



NOMBRE DE MENAGES PAR AGENCE PERCEVANT L'APL



MENAGES PERCEVANT L'APL 2024 -20245



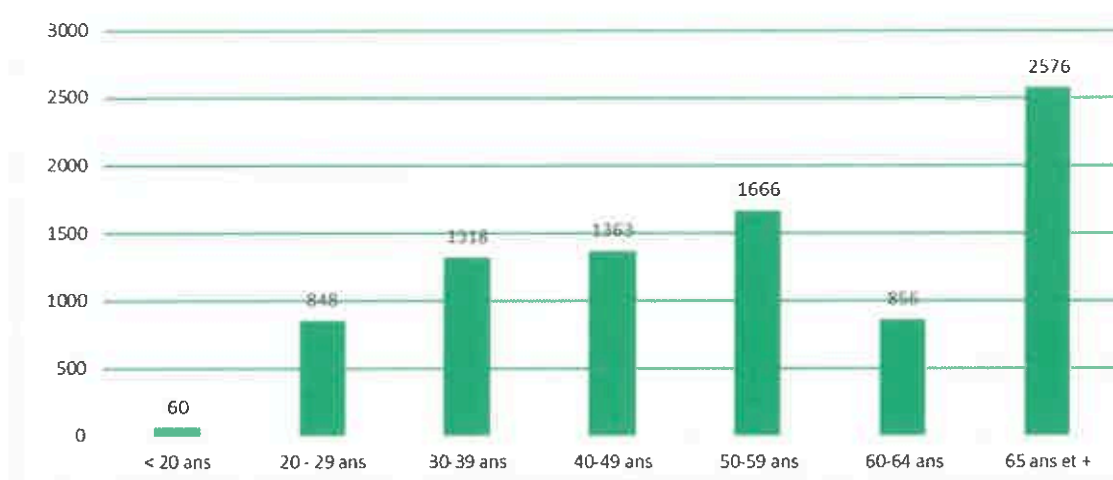
5 317 ménages en place à Val de Berry perçoivent l'APL en 2025, soit 61.20 % des locataires. Alors que nous observons une augmentation des ménages percevant l'APL sur le secteur Bourges Nord, le secteur Bourges Sud voit à la baisse le nombre de ménage bénéficiant de cette aide.

I – 3 L'AGE DE NOS LOCATAIRES

AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2025

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	21	244	308	330	415	202	638
AGENCE SUD	13	187	293	276	350	156	495
AGENCE CENTRE	19	194	332	340	367	193	552
AGENCE VIERZON	5	110	236	250	300	140	465
AGENCE ST AMAND	2	113	149	167	234	165	426
TOTAL	60	848	1318	1363	1666	856	2576

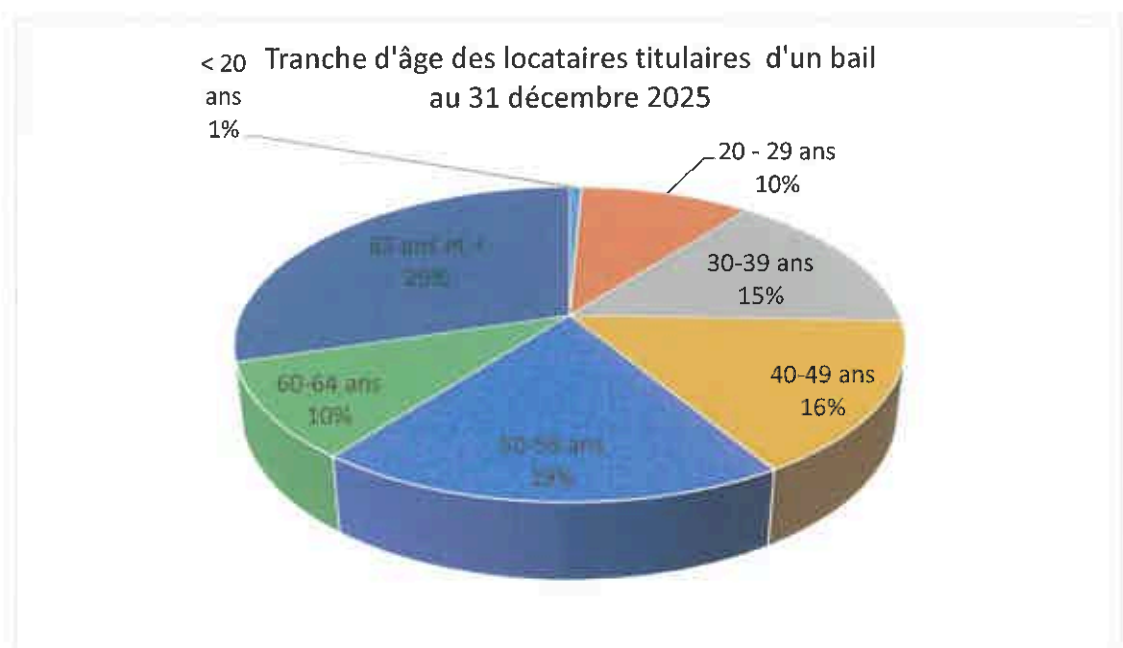
AGES DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2025



AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2025

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	0,97%	11,31%	14,27%	15,29%	19,23%	9,36%	29,56%
AGENCE SUD	0,73%	10,56%	16,55%	15,59%	19,77%	8,81%	27,97%
AGENCE CENTRE	0,95%	9,71%	16,62%	17,03%	18,38%	9,66%	27,64%
AGENCE VIERZON	0,33%	7,30%	15,67%	16,60%	19,92%	9,30%	30,88%
AGENCE ST AMAND	0,16%	9,01%	11,88%	13,32%	18,66%	13,16%	33,97%
TOTAL	0,69%	9,76%	15,17%	15,69%	19,18%	9,85%	29,65%

La part d'occupants âgés de 65 ans est la plus représentée avec 29.65 % des locataires ; elle est en diminution de 1.5% par rapport à 2024, au profit de la tranche d'âge des 20-29 ans qui augmente de plus de 1%.

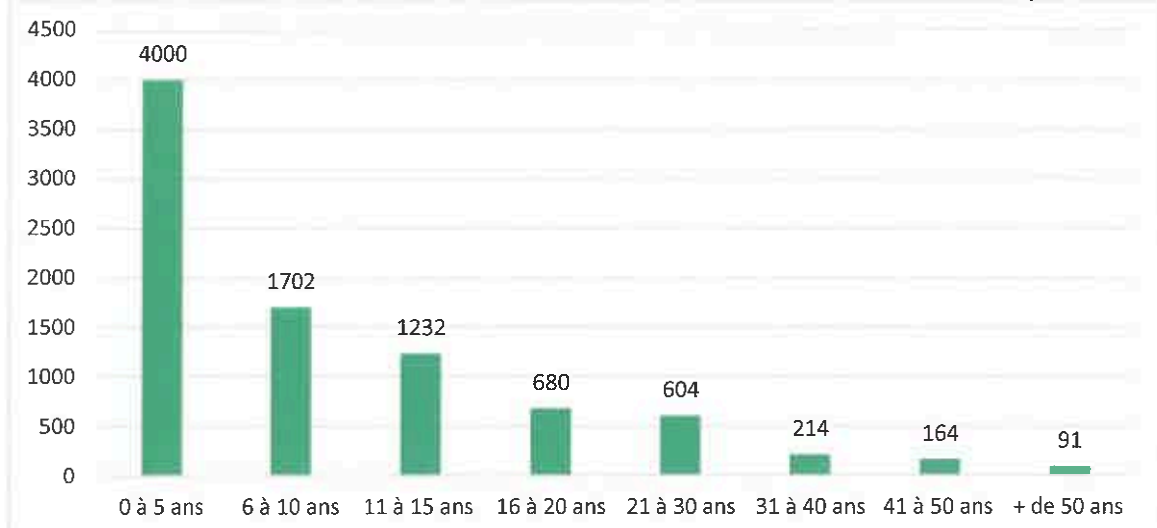


I – 4 NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS

ANCIENNETE DE NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2025

	0 à 5 ans	6 à 10 ans	11 à 15 ans	16 à 20 ans	21 à 30 ans	31 à 40 ans	41 à 50 ans	+ de 50 ans
NB DE LOCATAIRES 2024	3960	1788	1126	655	605	230	161	93
NB DE LOCATAIRES 2025	4000	1702	1232	680	604	214	164	91

NOMBRE DE LOCATAIRES PAR ANNEE D'ANCIENNETÉ DANS LEURS LOGEMENTS (au 31.12.2025)



Nous constatons que la part de locataires avec une faible ancienneté (moins de 5 ans) reste, cette année encore, très représentée. L'ancienneté des locataires en place dans le logement, décroît très fortement au-delà de 15 années de présence.

I – 5 LES RESSOURCES DE NOS LOCATAIRES PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM

RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE AU 31 DECEMBRE 2025 (PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NC	TOTAL
AGENCE NORD	1 618	384	130	26	2 158
AGENCE SUD	1 083	480	199	8	1 770
AGENCE CENTRE	1 170	599	220	8	1 997
AGENCE VIERZON	1 083	319	100	4	1 506
AGENCE ST AMAND	760	369	125	2	1 256
TOTAL	5 714	2 151	774	48	8 687

RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2025 (PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NC
AGENCE NORD	74,98%	17,79%	6,02%	1,20%
AGENCE SUD	61,19%	27,12%	11,24%	0,45%
AGENCE CENTRE	58,59%	29,99%	11,02%	0,40%
AGENCE VIERZON	71,91%	21,18%	6,64%	0,27%
AGENCE ST AMAND	60,51%	29,38%	9,95%	0,16%
TOTAL	65,78%	24,76%	8,91%	0,55%

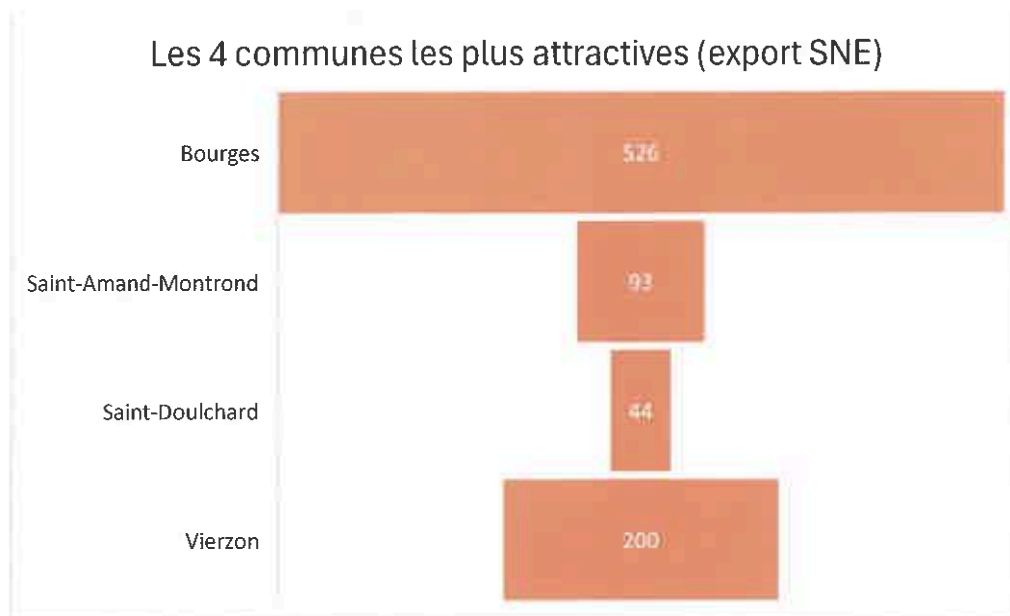
Nous constatons que plus de 9 locataires sur 10, ont des ressources inférieures au plafond HLM (PLUS).

DEMANDES DE LOGEMENTS

II - DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2025 103

En 2025, 1 252 demandes de logements ont été saisies sur le SNE par Val de Berry.
87 demandeurs ont abandonné leur demande de logement.
Plus de la moitié des candidats demandent à habiter sur l'agglomération de Bourges.

II – LES COMMUNES LES PLUS SOLLICITEES



NOUVEAUX LOCATAIRES EN 2025

	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES				
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS	SANS ENFANTS	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS
AGENCE NORD	142	25	18	12	3	18	3	14	3	12
AGENCE SUD	91	32	16	6	1	17	7	15	6	4
AGENCE CENTRE	179	36	20	15	3	20	14	7	2	3
AGENCE VIERZON	82	24	12	8	5	5	7	6	4	2
AGENCE ST AMAND	99	21	18	4	0	10	3	3	0	1
TOTAL	591	138	84	45	12	70	34	45	15	22
TOTAL	591	279				312				
TOTAL 1+2		1058								

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2025

	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES				
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> 3 ENFANTS	SANS ENFANTS	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> 3 ENFANTS
AGENCE NORD	56,80%	10,00%	7,20%	4,80%	1,20%	7,20%	1,20%	5,60%	1,20%	4,80%
AGENCE SUD	46,67%	16,41%	8,21%	3,08%	0,51%	8,72%	3,59%	7,69%	3,08%	2,05%
AGENCE CENTRE	59,87%	12,04%	6,69%	5,02%	1,00%	6,69%	4,68%	2,34%	0,67%	1,00%
AGENCE VIERZON	52,90%	15,48%	7,74%	5,16%	3,23%	3,23%	4,52%	3,87%	2,58%	1,29%
AGENCE ST AMAND	52,26%	13,21%	11,32%	2,52%	0,00%	6,29%	1,89%	1,89%	0,00%	0,63%
	56,05%	10,04%	7,94%	4,28%	1,18%	6,62%	3,21%	4,25%	1,42%	2,03%
			25,37%					17,34%		

Plus de la moitié des nouveaux entrants sont des personnes isolées. Les familles monoparentales, majoritairement avec un ou deux enfants, sont en nette diminution de pratiquement -20 % par rapport à 2024.

123 mutations internes ont été effectuées en 2025, dont 78 relogements (Aéroport, Barbès, les Verdins et NPNRU).

III – 4 L'ÂGE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2025

AGE DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2025

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	2	69	66	43	34	8	28
AGENCE SUD	5	56	55	34	14	8	23
AGENCE CENTRE	2	58	75	66	35	18	45
AGENCE VIERZON	3	30	43	32	20	11	16
AGENCE ST AMAND	0	35	33	28	13	10	40
TOTAL	12	248	272	203	116	55	152

AGE DES LOCATAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2025

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	0,80%	27,60%	26,40%	17,20%	13,60%	3,20%	11,20%
AGENCE SUD	2,56%	28,72%	28,21%	17,44%	7,18%	4,10%	11,79%
AGENCE CENTRE	0,67%	19,40%	25,08%	22,07%	11,71%	6,02%	15,05%
AGENCE VIERZON	1,94%	19,35%	27,74%	20,65%	12,90%	7,10%	10,32%
AGENCE ST AMAND	0,00%	22,01%	20,75%	17,61%	8,18%	6,29%	25,16%
TOTAL	1,13%	23,44%	25,71%	19,19%	10,96%	5,20%	14,37%

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (49.15 %). On remarque que 19.57 % des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

107 AGES DES NOUVEAUX LOCATAIRES



III – 5 PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2025

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2025

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	185	42	11	12
AGENCE SUD	128	40	18	9
AGENCE CENTRE	187	76	24	12
AGENCE VIERZON	122	29	3	1
AGENCE ST AMAND	98	54	7	0
TOTAL	720	241	63	34

*Les colonnes NR et >100% du plafond correspondent à des acquisitions ou échanges de patrimoine avec des locataires déjà en place (France-Loire et CDC Habitat).

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2025

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	74,00%	16,80%	4,40%	4,80%
AGENCE SUD	65,64%	20,51%	9,23%	4,62%
AGENCE CENTRE	62,54%	25,42%	8,03%	4,01%
AGENCE VIERZON	78,71%	18,71%	1,94%	0,65%
AGENCE ST AMAND	61,64%	33,96%	4,40%	0,00%
TOTAL	68,05%	22,78%	5,95%	3,21%

DEPARTS

IV – DEPARTS 2025

IV – 1 LES DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2025

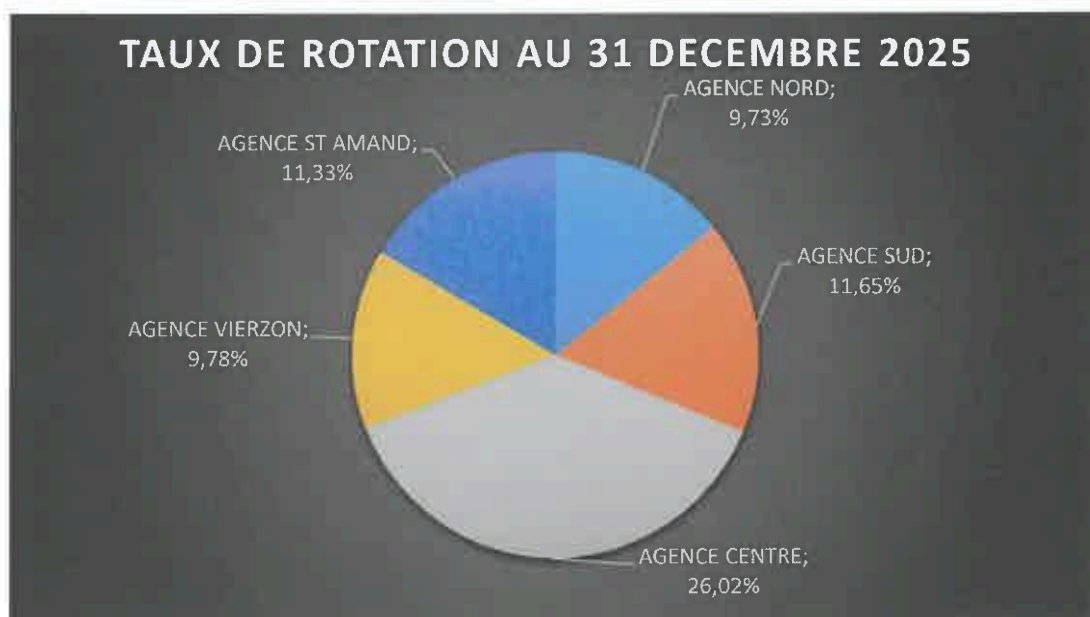
NOMBRE DE DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2025

	SORTANTS 2025	LOGEMENTS GERES	%
AGENCE NORD	189	2 256	8,38%
AGENCE SUD	232	1 833	12,66%
AGENCE CENTRE	238	2 064	11,53%
AGENCE VIERZON	157	1 595	9,84%
AGENCE ST AMAND	128	1 267	10,10%
TOTAL	944	9 015	10,47%

Val de Berry a enregistré 944 départs en 2025, répartis sur tout le territoire.

Taux de rotation global Val de Berry en 2025

11,85%

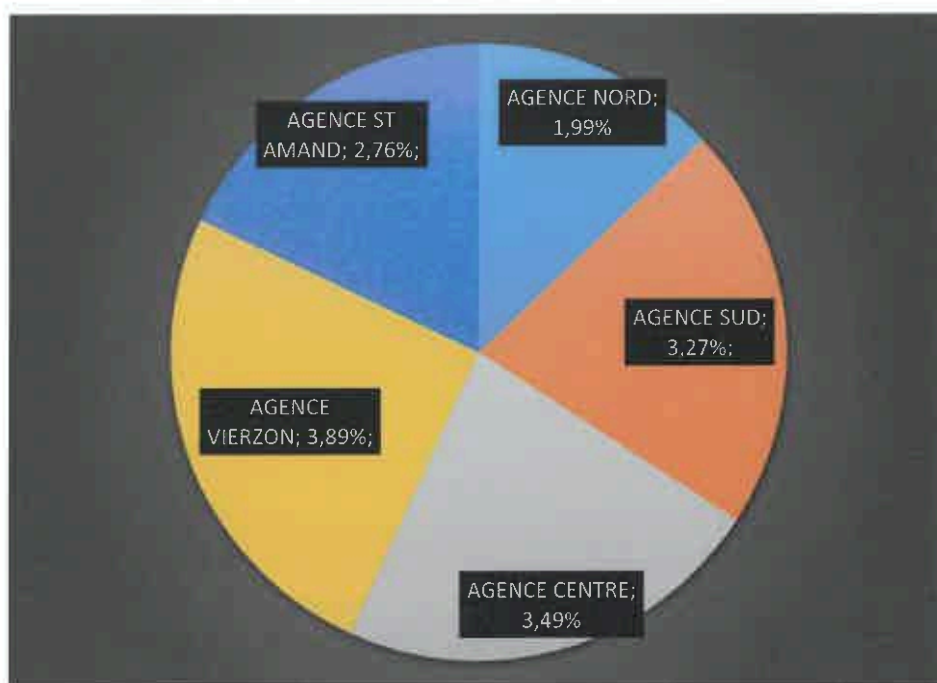


VACANCE COMMERCIALE

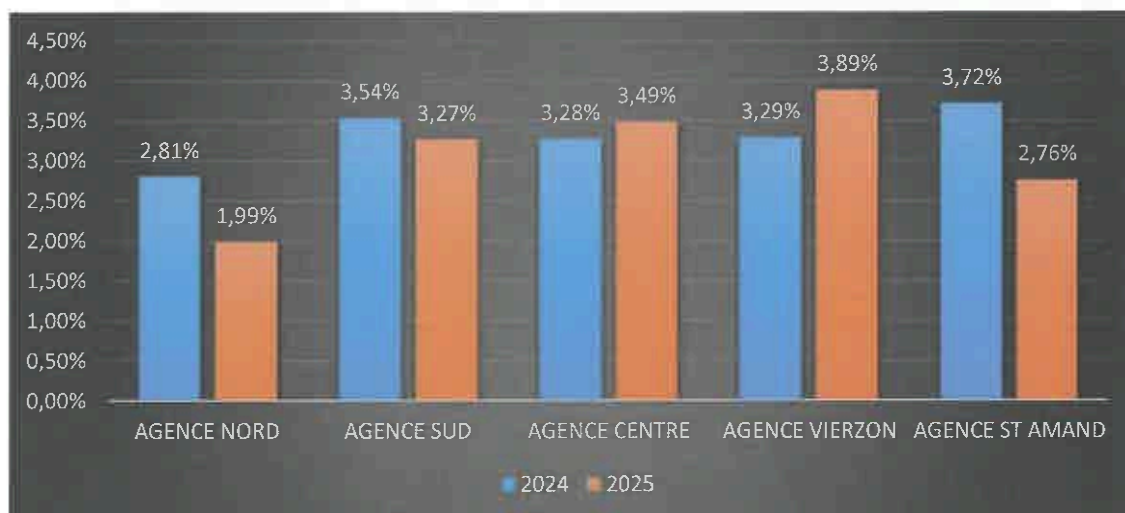
V - VACANCE COMMERCIALE

VACANCE COMMERCIALE AU 31 DECEMBRE 2025

	VACANCE COMMERCIALE	LGTS GERES	TAUX
AGENCE NORD	45	2256	1,99%
AGENCE SUD	60	1833	3,27%
AGENCE CENTRE	72	2064	3,49%
AGENCE VIERZON	62	1595	3,89%
AGENCE ST AMAND	35	1267	2,76%
TOTAL	274	9015	3,04%



EVOLUTION VACANCE COMMERCIALE 2024/2025



V - 1 LA VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2025

VACANCE QPV et HORS QPV

	LOGEMENTS		TOTAL
	vacants en QPV	vacants hors QPV	
AGENCE NORD	45	0	45
AGENCE SUD	27	33	60
AGENCE CENTRE	0	72	72
AGENCE VIERZON	8	54	62
AGENCE ST AMAND	0	35	35
TOTAL	80	194	274

VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2025 (en nombre de logements)



V - 2 LA VACANCE COMMERCIALE PAR TYPOLOGIE AU 31 DECEMBRE 2025

	TYPOLOGIES					TOTAL
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
AGENCE NORD	2	6	20	12	5	45
AGENCE SUD	2	7	28	17	6	60
AGENCE CENTRE	7	8	27	25	5	72
AGENCE VIERZON	3	12	21	23	3	62
AGENCE ST AMAND	1	6	15	12	1	35
TOTAL	15	39	111	89	20	274

V - 3 DUREE DE LA VACANCE COMMERCIALE EN NOMBRE DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2025

	VACANTS - 3 MOIS	VACANTS + 3 MOIS	TOTAL
AGENCE NORD	27	18	45
AGENCE SUD	32	28	60
AGENCE CENTRE	41	31	72
AGENCE VIERZON	32	30	62
AGENCE ST AMAND	23	12	35
TOTAL	155	119	274

RECLAMATIONS

VI - LES RECLAMATIONS

12 189 réclamations, dont 1 233 signalements, ont été reçues à Val de Berry en 2025, soit une augmentation de + 9.13 % par rapport à l'année 2024.

ETAT DES RECLAMATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

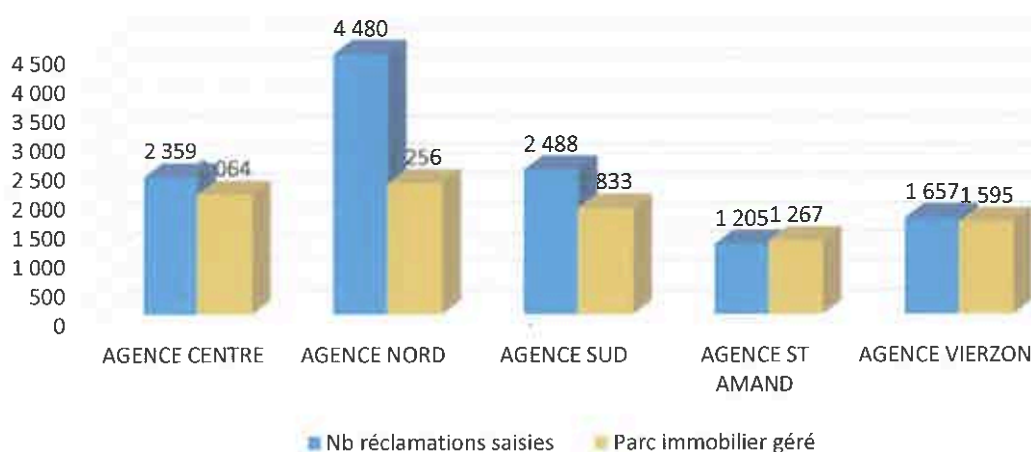
	Réclamations en cours de traitement	Réclamations traitées	Total
AGENCE CENTRE	22	2 337	2 359
AGENCE NORD	68	4 412	4 480
AGENCE SUD	33	2 455	2 488
AGENCE ST AMAND	15	1 190	1 205
AGENCE VIERZON	15	1 642	1 657
TOTAL	153	12 036	12 189

VI- 1 LES RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE

RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE AU 31 DECEMBRE 2025

	Nb réclamations saisies	Parc immobilier géré	Ratio Nbre réclamations / logements gérés
AGENCE CENTRE	2 359	2 064	1,1
AGENCE NORD	4 480	2 256	2,0
AGENCE SUD	2 488	1 833	1,4
AGENCE ST AMAND	1 205	1 267	1,0
AGENCE VIERZON	1 657	1 595	1,0
TOTAL	12 189	9 015	1,4

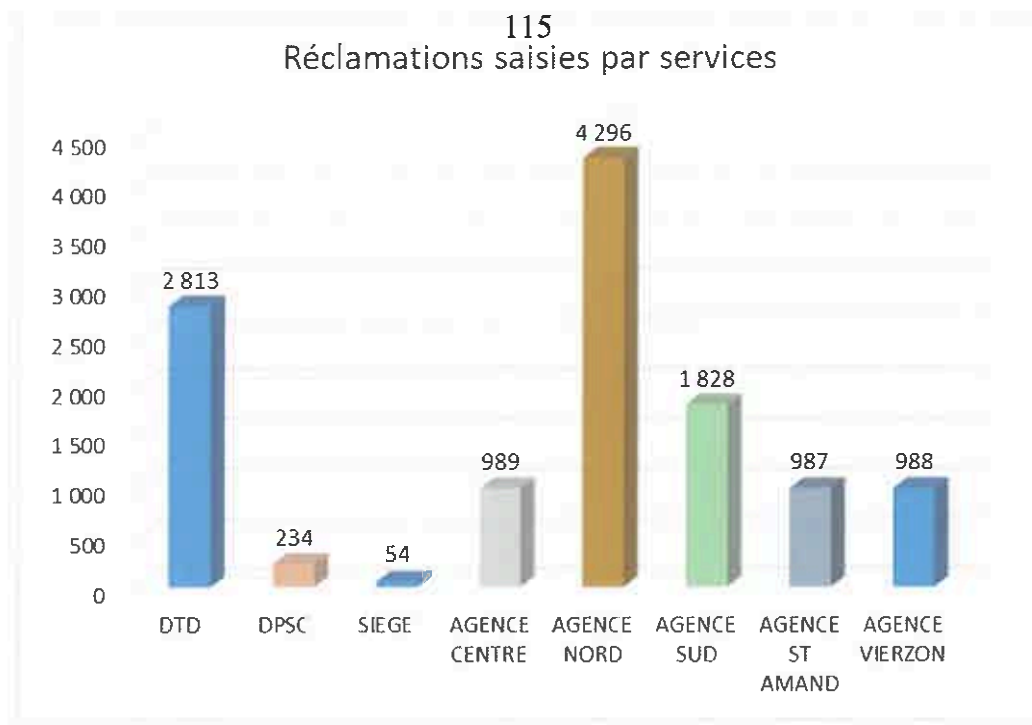
Réclamations par zone géographique d'origine



VI - 2 LES RECLAMATIONS SAISIES AU 31 DECEMBRE 2025

SERVICES AYANT SAISI LA RECLAMATION (guichet enregistreur) en 2025

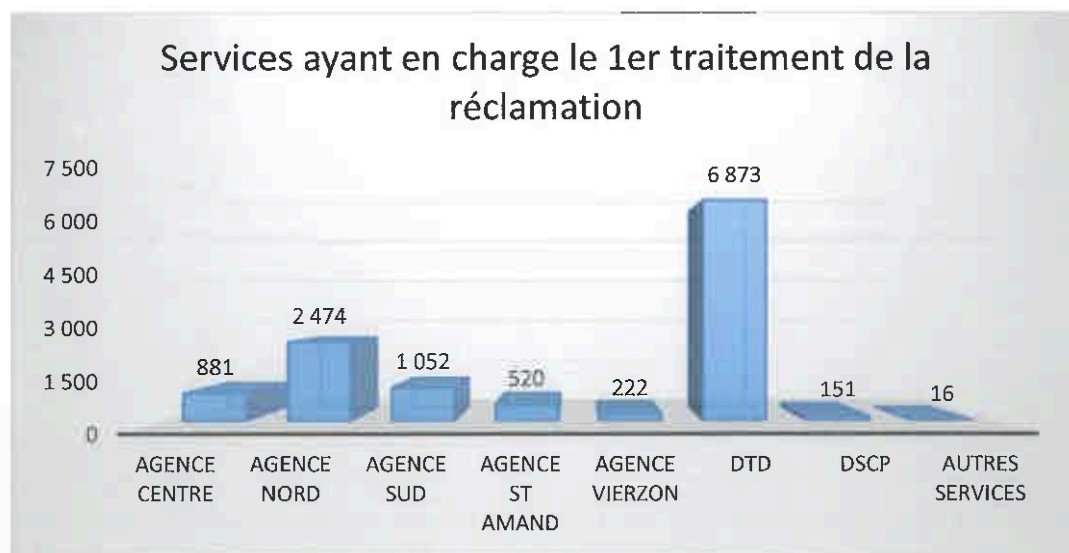
	Nb réclamations saisies
DTD	2 813
DPSC	234
SIEGE	54
AGENCE CENTRE	989
AGENCE NORD	4 296
AGENCE SUD	1 828
AGENCE ST AMAND	987
AGENCE VIERZON	988
TOTAL	12 189



VI- 3 LES SERVICES CHARGES DE TRAITER LA RECLAMATION

SERVICES AYANT EN CHARGE LE PREMIER TRAITEMENT DE LA RECLAMATION EN 2025

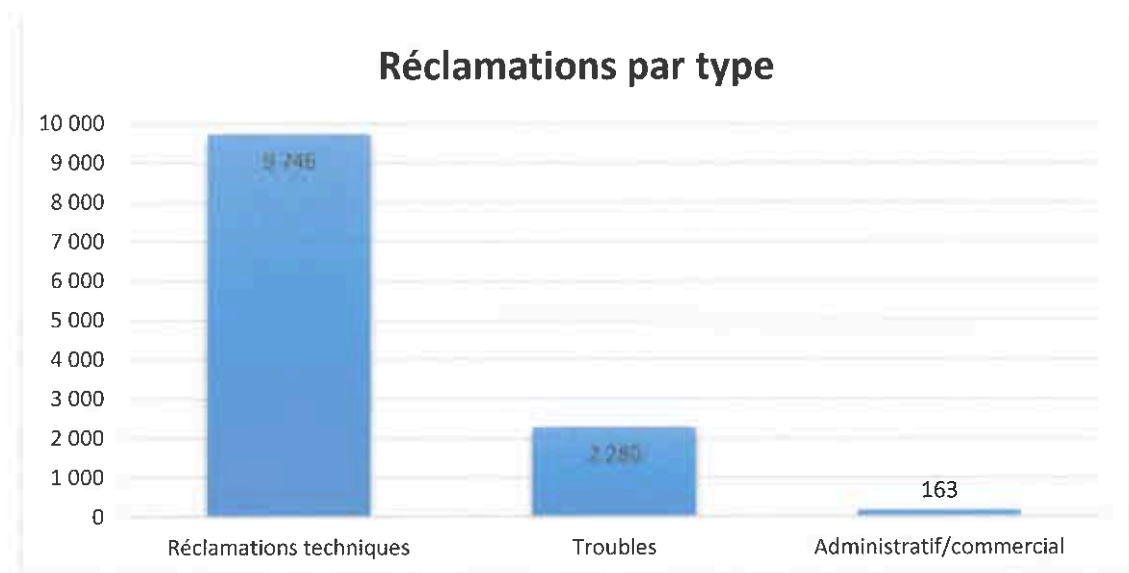
	Nb réclamations
AGENCE CENTRE	881
AGENCE NORD	2 474
AGENCE SUD	1 052
AGENCE ST AMAND	520
AGENCE VIERZON	222
DTD	6 873
DSCP	151
Autres services	16
TOTAL	12 189



VI- 4 RECLAMATIONS PAR NATURE AU 31 DECEMBRE 2025

	Nb de réclamations
Réclamations techniques	9 746
Troubles	2 280
Administratif/commercial	163
TOTAL	12 189

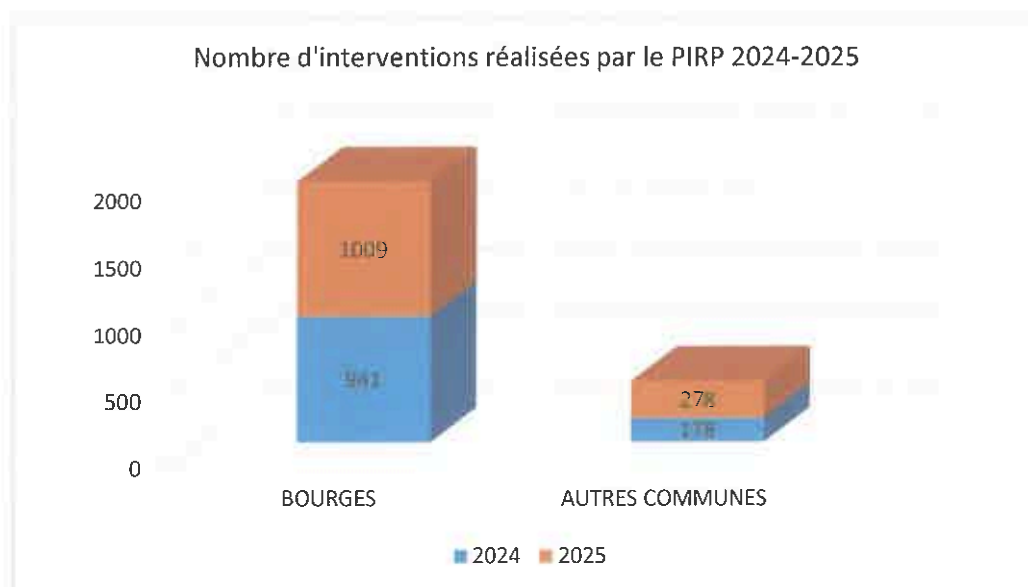
80 % des réclamations sont d'ordre technique contre 18.71 % concernant les troubles. Pour cette dernière catégorie, la hausse est de 87,1%.



***POLE INTERVENTION RAPIDE PROPRETE
(PIRP)***

VII - POLE D'INTERVENTION RAPIDE PROPRETE (PIRP)

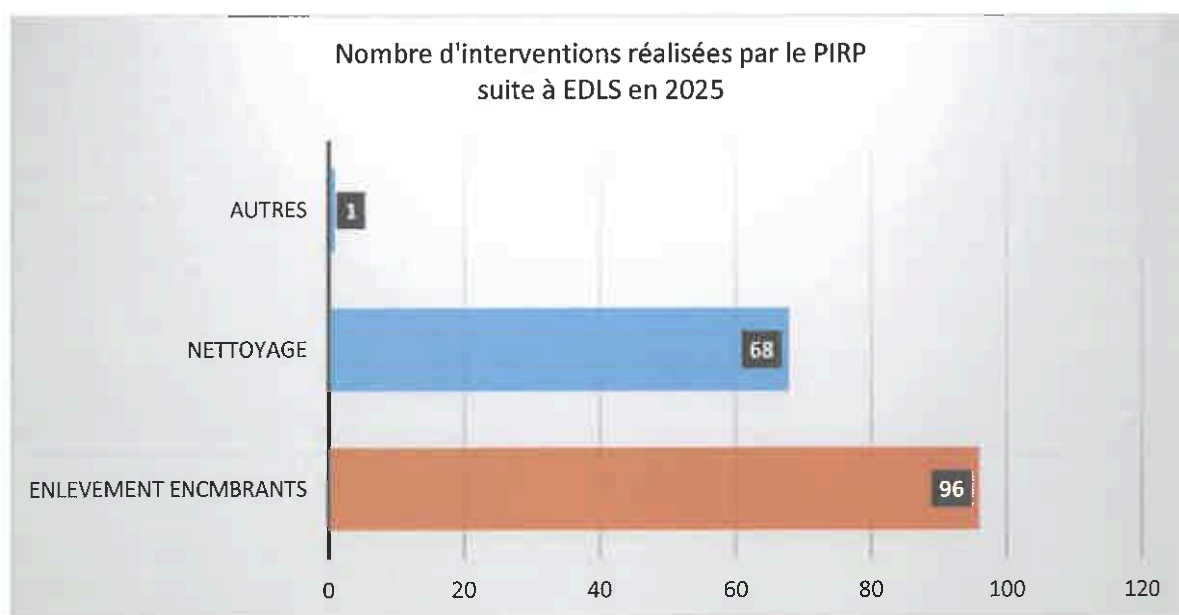
En 2025, 1 287 interventions ont été réalisées par le PIRP sur le parc de Val de Berry, que ce soit pour du nettoyage de logements ou de parties communes, d'enlèvements de tags et de détritus.



Ce sont 165 interventions, réparties sur tout le parc de Val de Berry, qui ont été effectuées par le PIRP après états des lieux sortants. Il s'agit le plus souvent de procéder à du nettoyage et d'enlever les encombrants restés dans le logement.

33 tonnes de déchets ont été déposées en déchetterie pour un coût de 7 400 €.

Le PIRP a procédé à 822 interventions pour l'enlèvement des encombrants et autres déchets déposés aux pieds des Points d'Apports Volontaires.



PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES

VIII – PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES

Participation de Val de Berry à des événements et animations diverses :



- **Février 2025** – Action de sensibilisation à l'usage des points d'apports volontaires, au tri sélectif et au compostage, sous forme de café en pied d'immeuble au Clos du Roy à VIERZON partenariat avec la Mairie de Vierzon, la Communauté de Communes et l'association C2S,

- **Avril 2025** – Plantation de jardinières au quartier du Val d'Auron à Bourges afin de valoriser les espaces, les actions de préservation de la biodiversité et d'embellissement et d'impliquer les habitants,



Fête des voisins du quartier Didier Gerbaud à Saint-Amand-Montrond en partenariat avec l'association La Maison du Cœur,



- **Mai 2025** – Première opération zéro déchet dans le quartier du Moulon à Bourges, avec l'école du Grand Meaulnes en partenariat avec l'association C'est Possible Autrement. Action de ramassage des déchets pour sensibiliser sur le tri des déchets,

« Gratiféria » du quartier Didier Gerbaud à Saint-Amand-Montrond en partenariat avec l'association La Maison du Cœur,
- **Juin 2025** - Action sur la sensibilisation au tri sur la résidence du Square (Perrin/Simard), dans le quartier de la Chancellerie à Bourges, en partenariat avec Le RERS,

- **Juillet 2025** - Un geste pour mon quartier, ramassage des déchets, tri, stands et animations dans le quartier du Val d'Auron à Bourges, en partenariat avec les partenaires de la GUSP et les association Bourges Régie Services et l'Amicale du Val d'Auron,

Brocante à La Guerche sur l'Aubois avec l'association Les Cités



- **Juillet et août 2025** – Quartiers d'été des quartiers des Buissonnets et Didier Gerbaud à Saint-Amand-Montrond avec l'APLEAT-ACEP et le Théâtre de la Carrosserie Mesnier : jeux, kermesse, ateliers graphiques, spectacle comique, activités sportives,

Opération « Quartier propre » des quartiers des Buissonnets et Didier Gerbaud à Saint-Amand-Montrond avec l'association GEM Galaxy,

- **Octobre 2025** – Action de sensibilisation au tri des déchets dans le quartier de la Chancellerie à Bourges, les services de l'agglomération Bourges Plus,
- **Novembre 2025** - Sensibilisation au tri, à la résidence Paul Verlaine, dans le quartier des Gibjoncs à Bourges,

Seconde opération « Zéro déchet » avec l'éco-école du Grand Meaulnes, en partenariat avec l'association C'est Possible Autrement action de ramassage des déchets pour sensibiliser sur le tri des déchets dans le quartier du Moulon à Bourges

Inauguration de la réhabilitation de la résidence Paul Verlaine dans le quartier des Gibjoncs à Bourges,

- **Décembre 2025** – Goûter des lutins du quartier du Vernet à Saint-amand-Montrond en partenariat avec l'association La Maison du Cœur,



Opération « Décore ton Val » dans le quartier du Val d'Auron à Bourges. Confection de décors de Noël avec les habitants et partenaires. Deux sapins, offerts par Val de Berry, ont été décorés par les habitants et les partenaires, rues Hippolyte Boyer et Lazenay.



**DIRECTION DES POLITIQUES
SOCIALES ET CONTENTIEUSES**

DIRECTION DES POLITIQUES SOCIALES ET CONTENTIEUSES

PREAMBULE

Val de Berry loge plus de 8 700 ménages sur le département du Cher. Près de 70 % de nos locataires disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources HLM.

La crise sanitaire puis la crise économique ainsi que la crise énergétique ont renforcé la fragilité de nos locataires : difficultés financières, impayés, surendettement, difficultés d'insertion, isolement, fragilités psychiques, comportement ...

De plus, la part des plus de 65 ans augmente chaque année. Les besoins en logement adapté à la fois à la perte d'autonomie mais aussi au handicap augmentent.

Les politiques en faveur de tous ces ménages se renforcent : prévention des expulsions, maintien à domicile des seniors, accueil des migrants, sorties accélérées des dispositifs d'hébergement, logements spécifiques

La Direction des Politiques Sociales et Contentieuses œuvre à accompagner les locataires face aux fragilités cumulées tout en assurant au mieux la maîtrise des impayés et à contribuer à développer une vision partagée de la prévention et de l'accompagnement au sein de Val de Berry.

GESTION SOCIALE

CHAPITRE 1 - LE POLE GESTION SOCIALE ET SOLIDARITES

Sous chapitre 1 - GESTION SOCIALE

Le pôle gestion sociale s'est engagé dans une démarche d'amélioration voire de changement au travers d'un travail réalisé dans le cadre du Projet d'Entreprise : « Proposer à nos locataires un accompagnement tout au long de leur parcours de vie quelques soient leurs besoins et leurs évolutions ».

La notion de parcours de vie désigne l'ensemble des événements intervenants dans la vie de la personne et les différentes « périodes » et transitions qu'elle connaît. Ces derniers affectent son bien-être physique, mental et social, sa capacité à prendre des décisions ou à maîtriser ses conditions de vie.

Optimiser les parcours de vie passe par une attention particulière à la prévention et à l'anticipation des moments charnières, des risques et des dégradations de la situation de la personne.

I - Le partenariat et développement du réseau

Dans le cadre de l'accompagnement des locataires, des partenariats sont développés avec les organismes/associations. **4 conventions étaient signées en 2025 :**

L'association Cités Caritas : 10 ménages ont été accompagnés. Pour 2026, nous passerons de 5 ménages en file active à 8 ménages (avec une durée moyenne d'un an).

L'association ESVALDO EPICERIE SOLIDAIRE (quartier Val d'Auron) et L'Association Epicerie Solidaire (quartier Moulon, Chancellerie et Gibjoncs) : 10 orientations ont été réalisées.

L'association Le Relais : 22 orientations ont été effectuées.

Le service est amené à travailler avec une diversité de partenaires dont vous trouverez leur niveau d'intervention dans le tableau ci-dessous.

Lexique : DAC (Dispositif d'Appui à la Coordination), EMPP (Equipe Mobile Psychiatrie et Précarité), ARS (Agence Régionale de Santé), MDPH (Maison Départementale des Personnes en situation de Handicap), CMP (Centre Médico- Psychologique), SPIP (Service Pénitentiaire Insertion et Probation), CCAS (Centre Communal Action Sociale), CGOS (Comité de Gestion des Œuvres Sociales des Etablissements hospitaliers public), CSE (Comité Social et Economique), CODAHJ (Comité Départemental pour l'Accès à l'Habitat des Jeunes)



II - Les échanges avec les locataires.

L'entrée en relation et les échanges avec les locataires évoluent et la part de nouveaux canaux de communications/d'entrée en relation ne cesse d'augmenter.

Ainsi, 3 053 SMS ont été envoyés en 2025.

Nous sommes passés à 980 échanges par mois avec les locataires contre 823 en 2024.

Les contacts téléphoniques /mails et courriers augmentent alors que les rencontres locataires diminuent.



III. Le suivi des procédures réglementaires au traitement des impayés de loyer

En 2025, 641 dossiers ont fait l'objet d'un signalement de l'impayé auprès des organismes versant l'APL (CAF/MSA) contre 575 en 2024.

Ces signalements génèrent un flux important d'échanges avec la CAF et la MSA, une moyenne de 165 par mois. Ces échanges, par mail, téléphone, courriers ont pour objectif principal le maintien, la suspension ou le rétablissement des droits à l'Aide Personnalisée au Logement.

Une rencontre avec la CAF a eu lieu le 19 mai 2025. Il est décidé d'organiser des échanges téléphoniques entre conseillères sociales et gestionnaire CAF dès lors que plusieurs dossiers doivent être abordés afin de faciliter le traitement des dossiers.

IV - Négocier des plans de financement adaptés

Sur l'année 2025, 1 408 plans d'apurement ont été mis en place par les conseillères sociales contre 1 104 en 2024. L'écart entre les plans d'apurement enregistrés sur ces 2 années s'explique par le fait que des plans imposés ont été saisis pour des petites dettes.

Pour 2026, une réflexion va être engagée pour l'automatisation du process.

V - Accompagner dans la constitution et le suivi des demandes d'aides financières

- Les aides financières provisionnées et/ou versées par le FSL

	Aides	SUBVENTION	
		en nbr	en montant
ACCES	Dépôt de garantie provisionné	402	142 312,00 €
	1 ^{er} mois de loyer	208	47 264,26 €
	Règlement DG provisionné	216	63 685,03 €
	Total des aides versées	424	110 949,29 €
	Total des aides provisionnées	402	142 312,00 €
MAINTIEN	Dettes de loyer	258	124 713,80 €
	Mise en œuvre maintien simplifié	9	2 815,11 €
	Total des aides versées à l'Office	267	127 528,91 €
	Total global des aides versées à l'Office	691	238 478,20 €

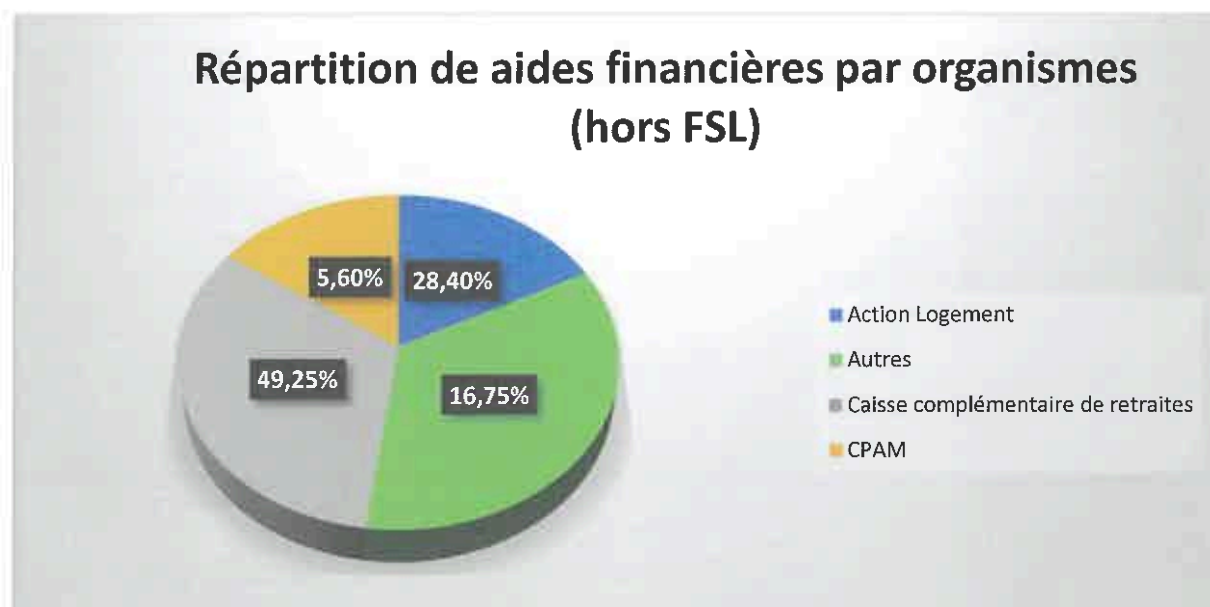
Un nouveau Règlement Intérieur applicable en février 2025 a été approuvé en janvier 2025 avec des changements majeurs :

- Un délai de 24 mois est nécessaire entre chaque demande de financement FSL, au titre d'impayés de loyer /charges locatives contre 12 mois précédemment.
- Montant des aides passé de 1 000 à 900 euros pour les QF<400 et de 500 à 400 euros pour les QF>400.

- Les autres aides financières

En 2025, le montant des aides financières accordé par divers organismes a doublé passant de 24 298,19 € à 49 318,17 €.

Les aides des caisses de retraite représentent quasiment la moitié du montant total des aides accordées.



VI – L’analyse interne des dossiers d’impayés

Un suivi mensuel entre le Pôle Gestion Sociale et le Pôle Contentieux-Recouvrement est réalisé avant d’envisager l’engagement d’une procédure contentieuse avec pour objectif de s’assurer que toutes les approches ont bien été envisagées.

En 2025, 578 dossiers ont été instruits lors de ces réunions contre 527 entre 2024. 338 d’entre eux ont reçu une notification pour leur indiquer que l’Office pourrait engager des poursuites contre 311 en 2024.

313 ont finalement été transmis au contentieux pour conciliation ou pour délivrance d’un commandement de payer contre 247 en 2024.

On peut observer une augmentation des dossiers passés en contentieux. Il convient de noter une dégradation de la situation de nos locataires et leur manque de mobilisation.

VII- L’équipe

Comme évoqué en préambule, l’équipe a amorcé en 2025 une réflexion notamment dans le cadre du chantier 5-1 du Projet d’Entreprise. Cette démarche se veut plus préventive et va demander un travail en transversalité important au sein de VAL de BERRY.

Une alternante Diplômée d’Etat Conseillère en Economie Sociale et Familiale a intégré l’équipe en octobre 2025.

VIII – Les formations

En 2025, les 5 conseillères sociales ont participé à une formation « **Accompagnement dans l’autonomie des locataires** » et « **PREM suivi journalier des soldes** »

2 conseillères sociales ont participé à une formation « **Accompagnement des personnes âgées et handicapées** » et 3 au « **Syndrome de Diogène** ».

SOLIDARITE ET HABITAT INCLUSIF

Sous Chapitre 2 : SOLIDARITES ET HABITAT INCLUSIF

Le pôle Solidarités et Habitat Inclusif a été créé afin d'apporter une réponse adéquate en matière de prévention et d'accompagnement destiné aux personnes vieillissantes ou aux personnes en situation de handicap.

L'axe principal d'intervention concerne le besoin d'adaptation du logement aux personnes dont le handicap et/ou l'âge avancé nécessite des équipements leur permettant de vivre chez elles dans les meilleures conditions possibles.

2 396 locataires de plus de 70 ans sont logées sur notre parc social.

7 % des demandes de logement enregistrées au niveau départemental concernent un besoin de logement adapté aux difficultés de mobilité.

I - le plan d'accompagnement des seniors

Initié en 2019, le plan d'accompagnement des seniors a été actualisé en 2025. Devenu « Plan Solidarités : plan d'accompagnement des grands seniors et des personnes en situation de handicap », il repose sur 3 axes :

- Développer une offre de logements adaptés
- Adapter les logements
- Accompagner les occupants

Le volet adaptation fait l'objet d'un travail de formalisation des règles d'éligibilités aux travaux d'adaptation.

Les actions du volet accompagnement commenceront à être déployées au cours de l'année 2026.

II – Le maintien à domicile

Le pôle intervient pour le maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes dont la mobilité réduite nécessite des travaux dans leur domicile.

a - Maintien à domicile et adaptation de logements

La demande de travaux est variée.

Elle comprend notamment des remplacements de baignoire par des douches, la motorisation de volets roulants et portes de garage, la réalisation de chemins d'accès bétonnés, la pose de mains courantes ou de barres d'appuis, l'installation de WC surélevés. En complément, des travaux divers de modifications tels que l'abaissement d'interrupteurs ou l'élargissement de passage viennent faciliter la vie de nos locataires.

Pour satisfaire le plus grand nombre de besoins, des mesures ont été prises pour encadrer les coûts des travaux. Un marché plomberie a été créé et cela se traduit par :

- une meilleure gestion des dépenses, les prix sont fixés dans un bordereau négocié avec les entreprises retenues,
- une meilleure réactivité, la commande simple est directe sans recours préalable à un devis.

En 2025, environ 160 demandes ont été reçues et 104 d'entre elles font l'objet d'une constitution de dossier en vue de réaliser des travaux d'adaptation pour un montant global d'environ 405 000 €.

Une étroite collaboration avec le pôle relogement a permis de faciliter les réinstallations des locataires dans le cadre des démolitions et les déménagements qui en découlent.

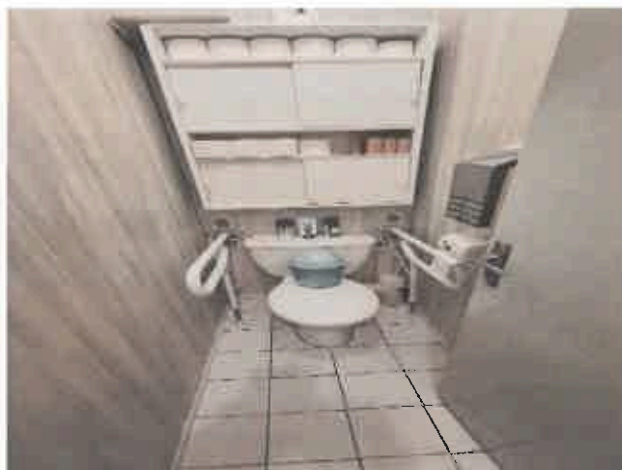
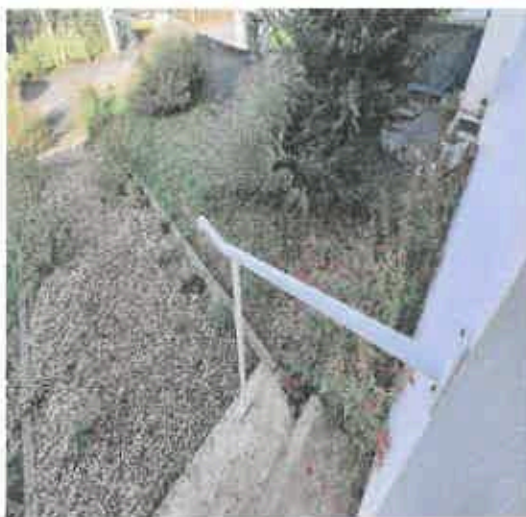
Une convention avec la Carsat a permis de bénéficier d'une subvention pour une prise en charge partielle du coût des travaux (1 000 € maximum/logement pour 20 dossiers)

Enfin, les chantiers réalisés ont permis à Val de Berry de bénéficier d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Ainsi, en 2025, sur les dégrèvements demandés pour les travaux PMR réglés en 2023 pour un montant 413 000 €, le dégrèvement s'élève à 395 000 €.

b – Les dossiers traités

- 160 demandes d'aménagement traitées
- 131 visites à domicile
- 104 chantiers d'adaptation réalisés.
Comportant entre autres : 62 douches, 47 barres d'appui ou mains courantes, 12 motorisations de volets roulants ou portes de garage





III – Les résidences services domotisées

Deux nouvelles résidences ont vu le jour en 2025 : elles sont donc désormais au nombre de quatre.

- 🏠 **La résidence de TORTERON** a ouvert ses portes en mai 2025 et a été inaugurée en décembre 2025.



- **La résidence de Dun sur Auron** a été mise en service en octobre 2025 et inaugurée en décembre 2025.

L'équipe est donc maintenant constituée de 4 animatrices qui ont à cœur de développer l'activité au sein de leur résidence mais également de mutualiser leurs actions. Ainsi, une véritable dynamique se développe entre elles.

a - Le fonctionnement de la maison commune

La maison commune, au centre de la résidence, est un lieu chaleureux où un soin particulier a été apporté à l'aménagement par chaque animatrice. Ainsi chaque locataire doit s'y sentir bien et se l'approprier.

L'animation au sein des résidences est coconstruite avec les habitants. Une charte d'animation et de vie sociale partagée est en cours d'élaboration dans chaque résidence.

Certaines activités font l'objet d'un partenariat avec les structures locales et peuvent faire l'objet de convention.

b - Les activités proposées au sein des résidences : elles sont nombreuses et non exhaustives

- Les animations : jeux, activités manuelles.....
- Les ateliers : lecture, mémoire, cuisine, bien-être, bricolage, jardinage, couture, numérique (avec la venue du Bus numérique)
- Des activités physiques, promenade....
- Des rencontres intergénérationnelles (centre de loisirs, relais parent-enfant, CCAS), rencontres inter-résidences
- Des sorties : marché de Noël, cueillette des pommes, chocolaterie MERCIER...
- Des activités événementielles : anniversaire, fête des voisins....



ATELIER « TRI SELECTIF »

FETES des voisins



c - Le bénéfice des actions menées

Les différentes actions menées au cours de l'année ont contribué à plusieurs objectifs :

- Le maintien et la stimulation des capacités des habitants
- Le renforcement du lien social
- La valorisation des compétences et de l'expérience des résidents
- L'ouverture sur le territoire et la participation à la vie collective.

d - Les perspectives pour 2026 : quelques exemples

- Rédaction ou mise à jour des projets de vie sociale partagée
- Utilisation de PREM module communication par les animatrices pour assurer un suivi individuel des résidents
- Signature de conventions entre les Résidences services domotisées et certains partenaires
- Développement des projets inter-résidences
- Expérimentation des conférences HAPPY Visio
- ...

GESTION DES BAUX DITS ATYPIQUES

CHAPITRE 2 : LA GESTION DES BAUX ATYPIQUES

La Direction des Politiques Sociales et Contentieuses assure le traitement et le suivi des baux dits atypiques (locaux commerciaux, locaux à usage de bureaux, d'accueil et d'animation pour les associations, conventions d'occupation précaire pour les entreprises lors des chantiers de réhabilitation).

Les activités en lien avec ce traitement sont les suivantes :

- ☼ Traitement des demandes,
- ☼ Prospection avec les agences
- ☼ Visites
- ☼ En lien avec les conseillères commerciales (pour la prospection des logements)
- ☼ En lien avec les chargés de secteur (pour les travaux nécessaires dans les logements)
- ☼ Information à la CALEOL
- ☼ Signature des baux
- ☼ Entretien d'évaluation avec les conseillères sociales, l'association et le ménage pour le glissement du bail
- ☼ Présentation à la CALEOL pour attribution
- ☼ Signature du bail avec l'association et le ménage bénéficiant du glissement du bail

I – Les logements mobilisés

19 logements ont été mobilisés en 2025 sur des dispositifs portés par des associations agréées * (en 2024 : 23 logements mobilisés).

On note une baisse des besoins des associations en lien avec les non-reconductions de certains dispositifs, contexte qui a impacté l'activité des associations porteuses de projet et de fait, leur besoin en logement.

Ces éléments ont entraîné une conséquence directe sur les besoins de captation et de mobilisation de nouveaux logements. Des logements ont aussi été restitués.

Logements mobilisés sur des dispositifs de sous-location auprès d'associations agréées

Nature du dispositif	Logements mobilisés en 2025	Nombre total de logements mobilisés au 31/12/2025
Mobilité nationale	0	2
Centre de transit	0	5
SUNRIS (réfugiés)	0	5
Réinstallé 18	11	13
Réinstallé PAIR	1	1
Relocalisé	0	1
Gens du voyage convention de location avec objectif de bail glissant (orientation DALO)	0	1
TIVOLI Cher Jeumina	3	9
Logements Ukrainiens	2	4
Centre Maternel	0	1
ESPOIR 18 – Accueil Adulte Handicapé	0	10
FOYER SAINT RODHAIN	0	1
	17	53

Logements mobilisés au titre de l'hébergement auprès d'associations agréées

DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement)	0	1
Groupeement de coopération sociales et médico-sociale	1	13
ALI (Aide au Logement individualisé)	0	1
Femmes victimes de violences	0	3
HUDA (Hébergement d'urgence demandeurs d'asile)	0	11
CADA (Centre d'accueil de demandeurs d'asile)	0	48
CHRS (Centre d'hébergement de réinsertion sociale)	1	8
ACT (Appartements de coordination thérapeutiques)	0	4
Dispositif Maman/Bébé	0	1
Hébergement Hivernal Urgence	0	1
Insertion famille	0	1
	2	92

Autres logements mobilisés sur divers dispositifs

CONSEIL DEPARTEMENTAL – Etudiants en médecine	0	2
CONSEIL DEPARTEMENTAL – logement de fonction enseignant	1	2
EMMAUS	0	1
ASSOCIATION CENT POUR UN	0	2
LIGUE DE L'ENSEIGNEMENT	0	1
	1	8

II – La procédure glissement de bail

En 2025, il y a eu 12 glissements de baux (tous dispositifs confondus).

La procédure « convention de location avec objectif de bail glissant » est un dispositif d'accompagnement qui permet à une association agréée de prendre à bail un logement pour accueillir et accompagner un ménage en sous-location. A l'issue d'une période déterminée (en majorité 6 mois), après évaluation de sa capacité à habiter de manière autonome, le ménage bénéficie, après accord de la CALEOL, d'un glissement du bail à son nom.

En 2025, 12 ménages ou isolés en co-location ont bénéficiés d'un glissement de bail :

- ☀ 4 ménages dans le cadre du programme SUNRIS – VILTAIS
- ☀ 2 ménages dans le cadre du programme MOBILITE NATIONALE - VILTAIS
- ☀ 2 ménages dans le cadre du programme UKRANNIENS – LE RELAIS
- ☀ 3 co-locations dans le cadre des sortants de CHER JEUMINA
- ☀ 1 co-location dans le cadre des sortants de CADA – CITE CARITAS

III – La mise en œuvre et le suivi des co-locations

La co-location : un dispositif expérimental désormais bien rodé

Dans le cadre du partenariat mis en place en lien avec les associations agréées, face à l'indisponibilité de petits logements et pour répondre aux besoins impératifs de sortie de dispositifs, Val de Berry a développé la co-location.

Pour un logement de T3 ou T4, deux ou trois locataires disposent chacun d'un bail, sans responsabilité conjointe.

En cas de départ d'un locataire, son remplacement doit être assuré en lien avec l'association ou, à défaut, le lot reste vacant.

Ce mode de traitement spécifique est assuré par la Direction des Politiques Sociales et Contentieuses, avec une attention spécifique aux mouvements de sortie traités en lien avec les associations pour le remplacement des sortants et limiter les temps de vacance.

CO-LOCATION pour les sortants de dispositifs :	Logements mobilisés en 2025	Nombre total de logements mobilisé au 31/12/2025
• CHER JEUMINA 3 • LE RELAIS 2 • AJBC 1 • Chambres attribuées : 16 (CHER JEUMINA / LE RELAIS / CITE CARITAS)	6	49

IV – Conventions et baux divers

En décembre 2025, 20 baux commerciaux et 9 baux professionnels étaient en cours.

En outre, diverses conventions sont en cours avec des associations et des collectivités soit 64 au total au 31 décembre 2025.

10 conventions d'occupation précaires ont été signées en 2025. Celles-ci concernant des locaux mis à disposition d'entreprises lors des travaux de réhabilitation.

***ACTIVITES D'ENCAISSEMENT
DE CONTENTIEUX ET DE RECOUVREMENT***

CHAPITRE 3 - LES ACTIVITES D'ENCAISSEMENT, DE CONTENTIEUX ET DE RECOUVREMENT

Le Pôle Contentieux Recouvrement assure :

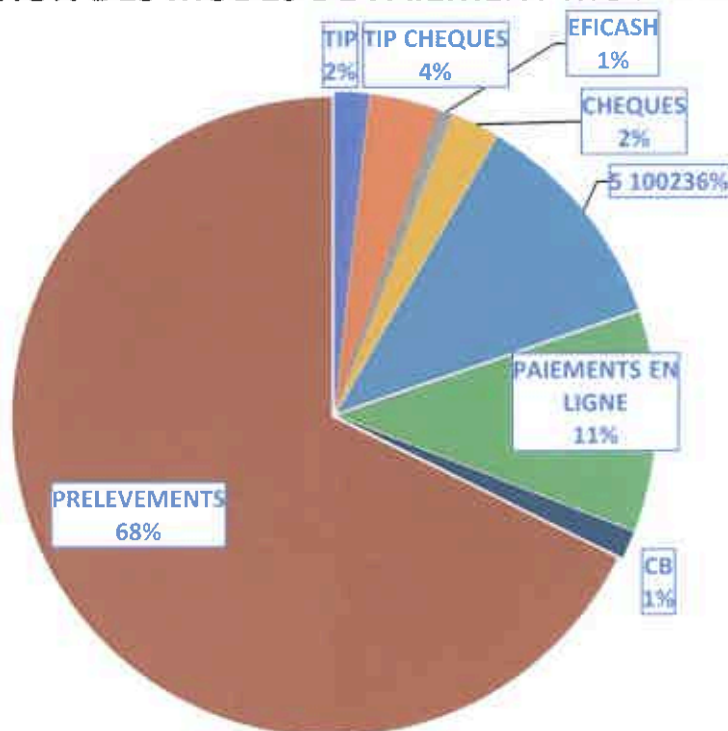
- le suivi des encaissements par tout moyen de paiement
- la mise en œuvre des procédures de résiliation de bail (impayés, abandon, troubles d'occupation) et autres contentieux (procédure squats, occupation sans droit ni titre)
- la mise en œuvre des procédures de recouvrement amiable (interne ou externalisée) ou judiciaire (externalisée).
- la représentation devant les tribunaux en matière de contentieux des baux d'habitation et de surendettement

Grâce à son expertise, il joue également un rôle d'accompagnement et de conseil auprès des directions confrontées à des situations complexes et rencontrant des difficultés dans la conduite de leurs missions, notamment en matière d'hygiène, de troubles et d'ouverture de portes.

Toute action est diligentée dans le respect de la réglementation, et vise prioritairement l'amiable et la prévention des actions judiciaires.

I – Les encaissements

REPARTITION DES MODES DE PAIEMENT MOYENNE 2025



- 1 156 prélèvements mensuels ont été mis en place. (1 137 en 2024)
- 710 paiements en ligne enregistrés en moyenne par mois correspondant à environ 280 955 € de loyers encaissés/mois. (914 en 2024)
- 8 875 virements ont été traités pour un montant global de 4 124 745,25 € (11471 en 2024 pour 4 730 868 €)
- 4 810 chèques et TIP chèques ont été traités pour un montant global de 2 705 185,22 € (7 098 en 2024 – 2 604 034 €)
- 212 paiements par cartes bancaires ont été traités au siège pour un montant global de 53 728 €. (1052 en 2024 – 232 380 €).
- 2 183 TIP intégrés pour un montant global de 776 308 € (2 183 en 2024 – 1 216 825 €)
- 47 paiements par Eficash (paiement au guichet Banque Postale) en moyenne par mois pour un montant mensuel global de 13 123 €.

Le pôle encaissement intègre également, chaque mois, les rejets de prélèvements, de chèques et TIP chèques et effectue les remboursements de soldes créditeurs auprès des locataires présents.

La majeure partie des opérations est automatisée via des fichiers transmis par l'établissement bancaire, contrairement au traitement des virements et des chèques qui reste actuellement manuel. Une étude est en cours afin d'évaluer la possibilité d'automatiser le traitement des virements (via un IBAN virtuel), au moyen d'un lien email/SMS ou d'un QR code. Cette évolution permettrait de générer un gain de temps significatif pour le collaborateur en charge de cette activité, aujourd'hui chronophage et répétitive, tout en libérant du temps pour des missions à plus forte valeur ajoutée.

II - Le contentieux

Depuis le dernier semestre 2024, le contentieux des locataires présents connaît une augmentation significative du volume de dossiers en gestion transmis par le pôle gestion sociale, traduisant une dégradation marquée de l'activité du pôle. Cette évolution s'inscrit dans un contexte économique défavorable, conjugué à l'arrivée de nouveaux entrants présentant des profils de plus en plus fragiles, ce qui accentue les situations d'impayés et complexifie leur traitement.

Cette évolution défavorable, directement liée à l'augmentation du nombre de dossiers en gestion, a également des répercussions sur la qualité du traitement. La charge accrue limite la capacité à assurer un suivi individualisé et réactif des situations, ainsi qu'à déployer l'ensemble des actions nécessaires auprès des locataires et des partenaires, pourtant essentielles à la recherche de solutions équilibrées et durables dans l'intérêt des deux parties (conciliations, préparation et retour d'audiences, maintien du contact régulier avec les locataires, oppositions aux orientations vers des procédures de rétablissement personnel, traitement administratif lourd, nécessité travail transversal, coordination partenariale...).

Par ailleurs, la nouvelle clause résolutoire dans le contrat de location entré en vigueur en juillet 2024, a contribué à intensifier cette dynamique. En permettant l'engagement plus précoce des procédures (dès un mois d'impayé - Loyer conventionné ou Part à charge - contre deux mois auparavant), cette disposition nécessaire et souhaitée par notre direction a également mécaniquement accru le nombre de dossiers contentieux ouverts.

L'intervention anticipée en phase contentieuse constitue et reste un levier reconnu pour provoquer une réaction plus rapide des locataires et favoriser la régularisation d'un certain nombre de créances, en limitant ainsi leur aggravation. Les données observées confirment d'ailleurs l'efficacité de cette disposition : près de la moitié des commandements de payer

ne donnent pas lieu à une assignation, traduisant une régularisation en amont de la procédure judiciaire.

La tendance observée se confirme en 2026, avec une poursuite de cette évolution à la hausse, soulignant un impact durable et structurel sur l'activité du pôle, du traitement réalisé par le contentieux présent au recouvrement.

En conséquence, le budget alloué enregistre une progression notable, passant de 120 000 € en 2023 à 130 000 € en 2024, puis à 170 000 € en 2025, illustrant l'alourdissement des charges liées à cette évolution défavorable.

II – Les conciliations et procédures de résiliation de bail

	2025	2024
Commandements de payer visant la clause résolutoire	309	234
Mise en demeure logement abandonné	12	23
Invitations à concilier	111	126
Conciliations	76	91
Constats d'accord	38	35
Assignations visant la résiliation pour impayés	147	126
Autres assignations (divers contentieux locatifs)	1	0
Désistements	2	3
Jugements de résiliation de bail obtenus pour impayés	58	53
Ordonnances de résiliation de bail obtenues pour abandon	14	19
Jugements de résiliation obtenus pour troubles	0	0
Jugements octroi de délai obtenus	43	48
Résiliations suite à délai non respectés	23	18
Commandements de quitter les lieux	75	63
Concours de la force publique demandés	54	34
Concours de la force publique obtenus	40	25
Départs volontaires avec formalités suite à concours force publique	4	1
Départs volontaires sans formalités suite à concours force publique	6	5
Expulsions effectives avec concours de la force publique	28	18
Dont expulsions réelles (personnes toujours présentes)	22	16
Reprises amiables dans le cadre des départs litigieux	6	19
Protocoles signés	13	14
Protocole rétablissement de bail	28	17
TOTAL	1110	988

III – Le recouvrement

IMPACT REGLEMENTAIRE

En 2025, l'activité de recouvrement a été fortement affectée par la réforme de la procédure de saisie des rémunérations, entrée en vigueur le 1er juillet 2025. Cette procédure d'exécution forcée permet à un créancier disposant d'un titre exécutoire de prélever directement, auprès de l'employeur ou de l'organisme verseur, une fraction des rémunérations du débiteur afin de recouvrer sa créance. La réforme a transféré la compétence de mise en œuvre aux commissaires de justice.

Cette évolution a entraîné une interruption significative de l'activité : les tribunaux, auparavant en charge de la répartition et du versement des fonds, ont cessé de traiter ces dossiers en amont de l'entrée en vigueur de la réforme. Par ailleurs, dans l'attente des textes d'application, les commissaires de justice n'ont pu démarrer effectivement cette activité que plusieurs mois après le 1er juillet 2025. Au total, près d'une année de suspension a été constatée, empêchant l'engagement et la reprise des procédures de saisie des rémunérations.

MISE EN CONFORMITE - RECOMMANDATION ANCOLS

Dans son rapport définitif portant sur les exercices 2018 à 2022, publié en 2025, l'ANCOLS a recommandé la mise en place d'une procédure relative au passage en créances irrécouvrables, ainsi qu'une augmentation du nombre d'admissions en non-valeur soumises au Conseil d'administration, mettant en évidence l'existence d'un stock trop important de dettes anciennes.

Pour répondre à ces recommandations, un projet de règles de gestion des admissions en non-valeur a été élaboré, puis validé par le Conseil d'administration lors de sa séance de décembre 2025. À cette occasion, des créances anciennes ont également été présentées en Admissions en Non-Valeur (22 dossiers pour un montant d'environ 101 000 €).

Ce travail se poursuit en 2026 : lors du CA d'avril 2026, 67 créances, représentant environ 340 000 €, ont été proposées en Admissions en Non-Valeur. D'autres dossiers seront présentés lors de la séance de juin 2026. Un travail de fond est mené par les chargés de recouvrement sur cette activité.

MARCHE EXTERNALISATION DES CREANCES LOCATAIRES PARTIS

Le pôle a relancé au 1er juillet 2025 un nouveau marché d'externalisation pour une durée de 4 ans. Un nouveau prestataire, Etude de commissaires de justice LEGAT CONSEILS, a été retenu.

DIRECTION FINANCIERE

POLE EXPLOITATION / FISCALITE

POLE EXPLOITATION / FISCALITE

Ce pôle comprend 4 emplois :

- Responsable de pôle 1
- Gestionnaire comptable 1
- Assistants comptables 2

Effectif en place de 4 personnes (1 H/3 F) dont 1 cadre (F)

Le pôle a traité 19 705 factures en 2025 contre 18 715 en 2024 (+5.29%). 898 factures ont été mises en paiement sur l'exercice 2026.

Délai global de paiement

A ce jour, la législation en vigueur impose aux collectivités et établissements publics locaux un délai global de paiement de 15 jours à dater de la date de facturation pour les fournisseurs de fluides, et de 30 jours à dater de la date de réception pour les autres fournisseurs.

Le délai moyen de règlement constaté en 2025 pour les factures de fonctionnement (hors taxe foncière, hors factures en prélèvement ou CB et hors avoirs) est de 23 jours.

Marchés comptables

Au 31/12/2025, 49 marchés présentent un disponible de 1 059 K€.

Ils se répartissent en :

- 30 marchés de démolitions (973 K€)
- 5 marchés de gros entretien (19 K€)
- 14 marchés divers (67 K€)

Par ailleurs, 12 autres marchés sont en instance de libération de retenue de garantie ou caution pour 37 K€.

Mandats de gestion

Le reversement des loyers aux communes signataires de mandats de gestion est effectué trimestriellement (Loyers quittancés +/- variation dettes locataires).

Les factures d'entretien et autres factures non récupérables sont payées par l'office et refacturées aux communes.

Les frais de gestion (6% des loyers quittancés) sont facturés semestriellement aux communes et transmises via Chorus.

Il demeure au 31 décembre 2025, 11 mandats de gestion de logements pour le compte d'autant de communes.

Taxe sur la valeur ajoutée

Depuis le 1er janvier 2023, l'article 261B du CGI a fait l'objet d'une modification, entraînant la suppression de l'exonération de TVA applicable aux opérations comptabilisées entre la société de coordination et ses membres.

Afin de permettre aux opérations réalisées entre les partenaires de Val de France de demeurer en dehors du champ d'application, un groupe de TVA a été constitué au 01/01/2024. Dans ce cadre, la société de coordination Val de France est l'assujetti unique à la TVA. Val de Berry procède mensuellement à l'établissement de sa TVA et le cabinet ComptaFrance (expert-comptable de Val de France) assure la télétransmission des déclarations du groupe au Service des Impôts des Entreprises. A noter qu'Ysalia ne fait pas partie du groupe TVA de Val de France.

Au titre de l'exercice 2025, la gestion de la TVA a donné lieu à l'établissement de 12 déclarations mensuelles représentatives de :

TVA déductible à récupérer	2 865 K€
TVA collectée due	1 417 K€
Paielement de TVA à Val de France	450 K€
Demande de remboursement de TVA par Val de France	1 898 K€

Par ailleurs, la comptabilisation 2025 de la livraison à soi-même (LASM) provisoire sur travaux d'investissement s'est élevée à 450 K€ (dont 291 K€ concernant les factures payées en 2025).

Téledéclarations

Les obligations en matière de télédéclaration de l'impôt sur les sociétés, de la taxe sur les salaires et de la taxe sur les véhicules de sociétés sont respectées par notre office.

Gestion de la taxe foncière

145 avis de taxes foncières 2025 ont donné lieu à paiement par Val de Berry pour un montant de 5 370 K€.

Les contrôles opérés sur les exercices 2022 à 2024 ont abouti en 2025 à des notifications de dégrèvements pour 99 K€.

3 nouvelles demandes de régularisation ont été transmises à réception des avis 2025.

POLE INVESTISSEMENT / FINANCES

POLE INVESTISSEMENT / FINANCES

Le nombre de situations de travaux payées sur l'exercice 2025 est de 2140 représentant 9853 lignes de factures (hors échéances d'emprunts), en diminution de -26,86 % par rapport à 2024 (-575 factures).

Délai global de paiement

Le délai moyen constaté en 2025 pour les factures d'investissement (hors échéances d'emprunts) est de 27,28 jours, contre 25,43 jours en 2024, soit une légère dégradation, expliquée principalement par des difficultés de traitement des DGD en fin de chantier.

Marchés

Au 31/12/2025, 901 marchés présentent un disponible de 28,98 M€.

Ils se répartissent en :

406 marchés de construction neuves et acquisitions améliorations (19,08 M€)

489 marchés de réhabilitation (9,89 M€)

3 marchés divers (0,01 M€)

Remboursement de la dette

Les paiements relatifs au remboursement de la dette se sont élevés à 8 779 K€, remboursements anticipés inclus.

L'emprunt contracté auprès de la CGLLS dans le cadre du rétablissement de Bourges Habitat a fait l'objet d'une échéance payée, intérêts inclus, pour 434 K€.

Cotisations CGLLS et ANCOLS

Pour 2025, l'office s'est acquitté de :

- 16 K€ de contribution à l'ANCOLS
- 39 K€ de contribution à la CGLLS (cotisation additionnelle)

Pour 2025, l'office a perçu 109 K€ dans le cadre du dispositif de modulation de la cotisation CGLLS.

Titres participatifs

Consécutivement à l'émission de 5 M€ de titres participatifs à la Banque des Territoires, Val de Berry a payé en 2025 des intérêts pour 72 K€.

Comptes à Terme

Val de Berry a ouvert le 04/07/2023 auprès de la Caisse d'épargne :

- Un compte à terme à 3 ans pour un montant de 6 500 K€, taux de rendement à 3,8 %
- Un compte à terme à 5 ans pour un montant de 8 500 K€, taux de rendement à 3,85 %

Des intérêts courus non échus pour un montant de 574 K€ ont été comptabilisés pour l'année 2025

Trésorerie

Au 31 décembre 2025, les flux de trésorerie sont effectués à partir de :

- 2 comptes courants ouverts auprès de la Banque Postale, dédiés aux flux locatifs
- 3 comptes courants ouverts auprès de la Caisse d'Epargne, dont 1 dédié aux flux RH
- 2 livrets A, dont 1 ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et 1 auprès de la Banque Postale

L'ensemble de ces comptes fait l'objet d'un suivi quotidien. Le rapprochement entre les opérations comptables et bancaires est également réalisé quotidiennement.

Un état de rapprochement bancaire est établi mensuellement pour chacun des comptes courants et visé par le directeur financier.

Les flux bancaires entrants en 2024 se sont élevés à 154 M€, alors que les flux sortants ont représenté 153 M€.

Clôtures d'opérations

La clôture de diverses opérations a été présentée au CA du 05/12/2025

- 3 FSFC Réhabilitation complète (56 logements)
- 47 FSFC Remplacement de composants (850 logements)
- 7 FSFC Création de composants (137 logements)
- 10 FSFC Rénovation énergétique (416 logements)
- 2 FSFC Construction (70 logements et 1 centre de santé)
- 4 FSFC Acquisition (69 logements -2 immeubles administratifs)

Le montant de fonds propres affecté s'élève à 4 678 347,90 €, à raison de

- | | |
|--|----------------|
| - Patrimoine ex-Bourges Habitat | 337 172,69 € |
| - Patrimoine OPH du Cher antérieur à la fusion | 3 625 089,72 € |
| - Patrimoine OPH du Cher post fusion | 716 085,49 € |

POLE QUITTANCEMENT ET CHARGES

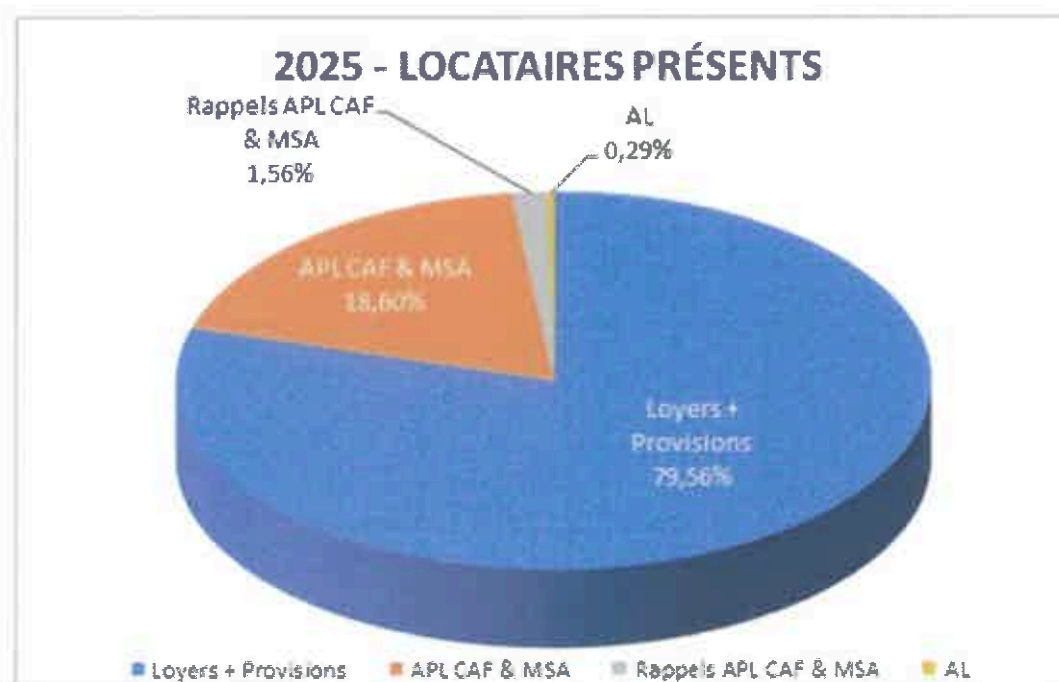
I – QUITTANCEMENT 2025

Les Présents :

Présents	Loyers + Provisions	APL CAF & MSA	Rappels APL CAF & MSA	AL	Nb de quittances
janv-25	4 355 454,14 €	972 450,44 €	52 522,05 €	15 986,00 €	9245
févr-25	4 194 985,51 €	976 715,34 €	62 329,62 €	15 260,00 €	9179
mars-25	4 321 992,06 €	977 664,21 €	72 260,43 €	15 382,00 €	9288
avr-25	4 250 973,85 €	975 701,42 €	63 235,00 €	15 611,00 €	9310
mai-25	4 216 710,86 €	976 401,07 €	64 401,46 €	15 886,00 €	9264
juin-25	4 371 903,06 €	980 615,07 €	58 454,84 €	15 492,00 €	9290
juil-25	4 266 571,65 €	986 913,51 €	88 499,37 €	15 217,00 €	8924
août-25	4 066 627,20 €	1 043 099,51 €	193 577,40 €	15 592,00 €	9292
sept-25	4 428 780,70 €	1 041 035,53 €	56 253,62 €	15 181,00 €	9317
oct-25	4 331 008,39 €	1 037 325,45 €	85 901,45 €	16 021,00 €	9373
nov-25	4 306 243,36 €	1 054 717,12 €	79 583,10 €	15 953,00 €	9353
déc-25	4 601 169,26 €	1 065 079,68 €	135 181,51 €	16 559,00 €	9314
	51 712 420,04 €	12 087 718,35 €	1 012 199,85 €	188 140,00 €	111149
2024	49 224 857,84 €	11 301 073,93 €	876 312,74 €	168 177,57 €	112382
Evolution 24/25	5,05%	6,96%	15,51%	11,87%	-1,10%

	2025	2024	Evolution 24/25
APL+ RAPPELS CAF - MSA :	13 099 918,20 €	12 177 386,67 €	7,58%

APL+ RAPPELS + AL CAF - MSA :	13 288 058,20 €	12 345 564,24 €	7,63%
-------------------------------	-----------------	-----------------	-------



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250612-2025-03-001
Reçu le 12/06/2026

Le graphique ci-dessous montre que 79.56 % des loyers et charges quittancés sont à la charge du locataire, et que 20.45 % sont couverts par l'APL et l'AL, quasi identique à 2024.

La masse globale du quittancement a évolué de 5.05 % entre 2024 et 2025, ce qui correspond à l'augmentation de loyer appliquée en 2025 (+3.26 %) + 1.79 % qui serait le résultat de la baisse de la vacance commerciale.

Le nombre moyen mensuel de quittances est en légère baisse et s'établit à 9262 en 2025 (9365 en 2024).

Les avis d'échéances dématérialisés :

	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25	Total
2025	5473	5412	5364	5321	5250	5218	5177	5114	5054	5045	5019	4976	62 423
2024	1313	1350	1384	1495	6198	6106	5993	5909	5811	5734	5663	5586	52 542

Evolution annuelle 2025	-9,08%	(évolution entre le 1er janvier 2025 et décembre 2025)											
-------------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25
2025	5586	5473	5412	5364	5321	5250	5218	5177	5114	5054	5045	5019	4976
		-2%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	0%	-1%	-1%

En mai 2024, Val de Berry, dans le cadre de sa démarche RSE, a décidé de basculer tous les locataires en prélèvement en voie dématérialisée. Il est constaté une légère baisse mais constante d'un mois sur l'autre des avis d'échéance dématérialisés sur 2025. Depuis la bascule en mai 2024, la baisse est de 19.72%.

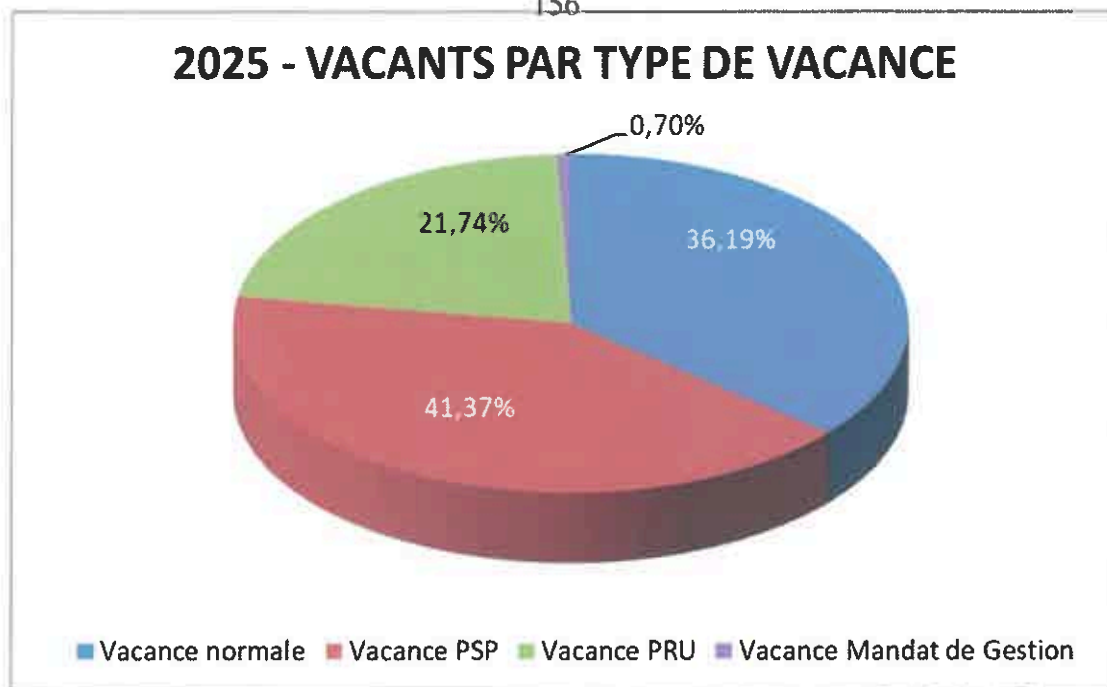
Liasse 60 (refus dématérialisation) - Année 2025

déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25
597	628	669	698	718	735	749	757	778	802	822	819	826
	5%	7%	4%	3%	2%	2%	1%	3%	3%	2%	0%	1%

Evolution annuelle 2025	37,19%	(évolution entre le 1er janvier 2025 et décembre 2025)											
-------------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

La liasse 60 est utilisée pour identifier les locataires qui refusent la dématérialisation des avis d'échéances.

Sur l'année 2025, la progression globale des refus de la dématérialisation est de 37.19% entre janvier et décembre.



	Loyers + Prov. Présents	Vacance normale	Vacance PSP	Vacance PRU	Vacance Mandats de Gestion	Masse globale
2025 - POIDS DE LA VACANCE	51 712 420,04 €	2 418 499,89 €	2 764 192,90 €	1 452 855,34 €	46 632,52 €	58 394 600,69 €
2024 - POIDS DE LA VACANCE	49 224 857,84 €	3 017 100,58 €	2 433 192,14 €	2 503 694,06 €	65 197,71 €	57 244 042,33 €
Evolution 2024/2025 en %	5,05%	-19,84%	13,60%	-41,97%	-28,48%	2,01%

Le quitte des vacants représente 11.44 % des sommes totales quittancées en 2025, soit une baisse de 2.57% par rapport à 2024. La vacance dite « normale » se limitant à 4.14 % des sommes quittancées (baisse de 1.13 % par rapport à 2024).

II - L'APL ET LA RLS EN CHIFFRES POUR L'ANNEE 2025 :

L'APL – AL CAF ET MSA (Données du Flux CAF – MSA)

Nbre de bénéficiaires (hors rappels)	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25
CAF	4521	4532	4545	4519	4520	4531	4572	4580	4566	4558	4599	4658
MSA	138	139	136	143	149	143	142	139	139	136	139	138
AL	50	39	61	52	62	63	62	64	62	66	65	63
	4719	4730	4742	4724	4731	4737	4776	4783	4767	4760	4803	4859

La moyenne mensuelle 2025 du nombre de bénéficiaires de l'APL / AL est de 4761 (+39 par rapport à 2024).

Les chiffres de la MSA et de l'AL affichent peu de variation d'un mois sur l'autre. Le nombre d'allocataires MSA reste stable avec une moyenne de 140 bénéficiaires par mois (143 en 2024).

	DONNEES FICHIERS CAF			DONNEES QUIT.	
	RLS CAF	RLS MSA	TOTAL RLS	TOTAL RLS	RLS BAILLEUR
janv-25	213 190,72 €	8 169,01	221 359,73 €	222 202,16 €	949,21 €
févr-25	218 089,38 €	7 051,32	225 140,70 €	226 316,71 €	994,57 €
mars-25	216 723,50 €	6 607,53	223 331,03 €	224 192,87 €	907,20 €
avr-25	217 728,76 €	6 654,82	224 383,58 €	226 128,64 €	1 303,28 €
mai-25	216 567,66 €	7 259,29	223 826,95 €	225 348,30 €	1 462,04 €
juin-25	217 775,97 €	6 291,69	224 067,66 €	224 726,96 €	1 026,24 €
juil-25	224 552,48 €	3 495,42	228 047,90 €	229 099,23 €	1 096,69 €
août-25	45 920,31 €	4 093,87	50 014,18 €	51 000,43 €	986,25 €
sept-25	155 252,20 €	5 066,71	160 318,91 €	161 227,48 €	951,33 €
oct-25	157 172,45 €	4 384,48	161 556,93 €	162 497,71 €	910,57 €
nov-25	159 816,34 €	5 327,25	165 143,59 €	166 186,91 €	1 043,32 €
déc-25	168 484,86 €	4 071,32	172 556,18 €	173 393,38 €	837,20 €
	2 211 274,63 €	68 472,71 €	2 279 747,34 €	2 292 320,78 €	12 467,90 €

La RLS Bailleur concerne les locataires qui ont un loyer soit trop faible, soit trop élevé pour déclencher un droit APL. Généralement, les locataires qui ont un droit RLS ont également un droit APL.

La RLS bailleur va traiter les locataires qui n'ont pas de droit APL mais qui, malgré tout, ont un droit à la RLS.

Dans le tableau ci-dessus sont présentées 2 colonnes « TOTAL RLS » : la première est issue des flux CAF, la seconde est issue des Totaux A (récapitulatif de toutes les écritures passées dans le quittance). Il existe des écarts de montants entre ces deux colonnes qui s'expliquent par :

- La prise en compte de la RLS Bailleur dans les totaux A
- La prise en compte des écritures manuelles liées aux demandes d'indus APL réclamées par la CAF ou la MSA après l'envoi du fichier de paiement CAF, ou provenir de droits RLS signalés par les locataires et non transmis dans le fichier CAF. Après s'être assuré auprès des services de la CAF qu'il n'y aurait aucune régularisation dans les flux de fichiers, les écritures sont passées manuellement.

Pour 2025 : 2 279 747.34 € (données flux CAF) + 12 467.90 € (RLS Bailleur – totaux A) + 105.54 € (écritures manuelles – Totaux A) = 2 292 320.78 € (= montant RLS issu du quittance).

III - AUGMENTATION DES LOYERS AU 01/01/2025

L'augmentation annuelle des loyers et des loyers maximums de convention a été faite en janvier 2025. Le taux d'augmentation appliqué est de 3.26 %, dans la limite du loyer maximum de convention. Pour rappel, l'augmentation au 01/01/2024 était de 3.50 %.

Pour information, les organismes de logements sociaux ne sont pas soumis à l'interdiction d'augmenter les loyers des logements ayant un DPE en F ou G.

12 REGULARISATION ANNUELLE DE CHARGES 2024

158

Les relevés de régularisation de charges 2024 ont été distribués avec les avis d'échéances de juillet 2025. La régularisation a été quittancée sur août 2025. La régularisation des charges des locataires ayant un solde créditeur a été imputée sur la dette locative pour les locataires ayant un solde de compte débiteur.

40 rubriques de charges sont à contrôler, ce qui représente 4037 cibles de facturation à vérifier (+ 4 rubriques par rapport à 2023).

Suite à l'échange de patrimoine avec FRANCE LOIRE, la régularisation des charges 2024 des cités 3062 et 3063 a été traitée à part dans une autre session, car il ne fallait pas les quittancer mais pouvoir générer malgré tous les avis de régularisation de charges 2024 pour les transmettre à FRANCE LOIRE.

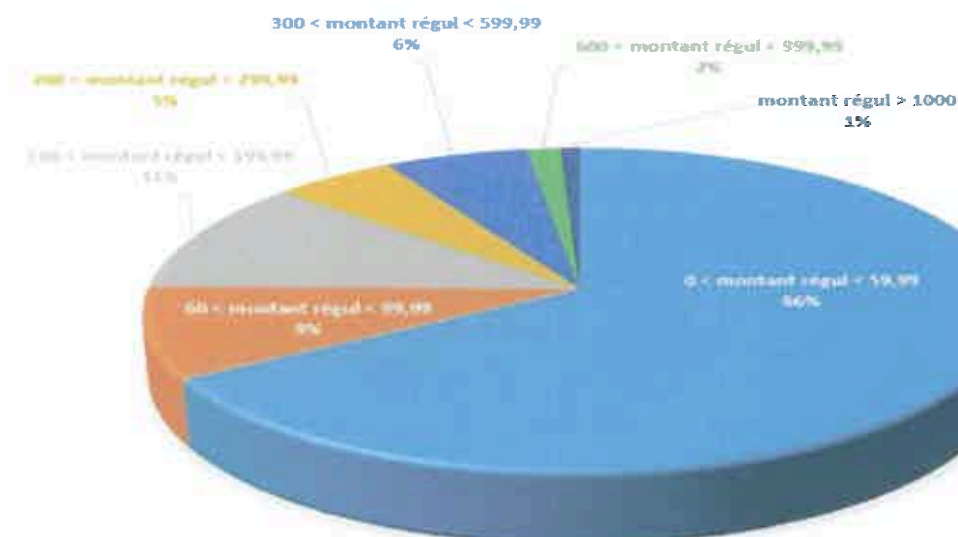
Pour la 1^{ère} fois, les avis individuels de régularisation de charges ont été déposés sur l'extranet locataire pour ceux qui disposent d'un compte actif. Cela a demandé un complément de paramétrage de la part de PREM.

LA REGULARISATION 2024 EN CHIFFRES :**SOLDES DEBITEURS / CREDITEURS**

Répartition entre soldes débiteurs et créditeurs
Régularisation des charges de 2018 - 2024

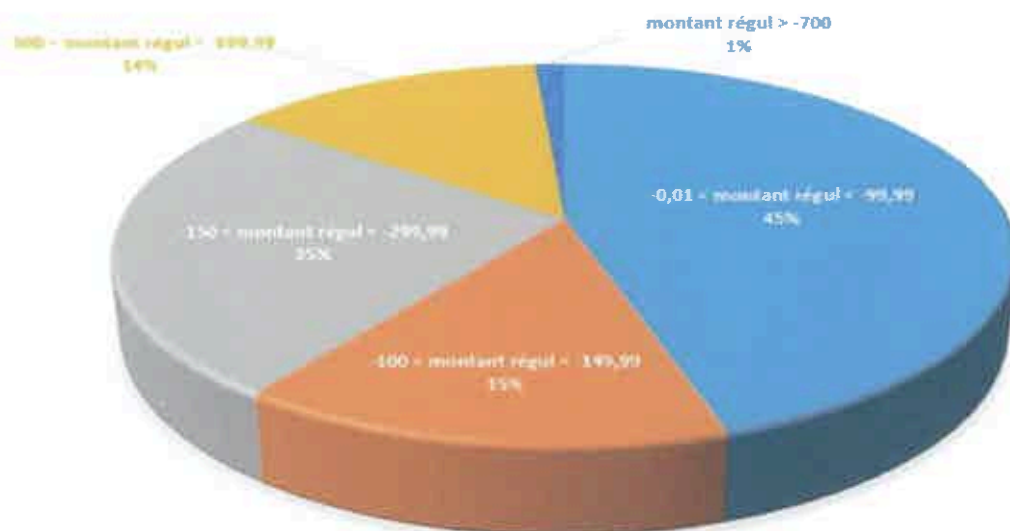
	Régularisation 2018	Régularisation 2019	Régularisation 2020	Régularisation 2021	Régularisation 2022	Régularisation 2023	Régularisation 2024	Répartition 2024 en %	Evolution 23/24 en %
Soldes débiteurs	1597	1314	1168	1314	2512	4198	3712	47,45%	-11,58%
Solde créditeurs	6672	7467	7484	7356	5928	3907	4108	52,51%	5,14%
Solde à 0,00 €	3	4	3	2	1	5	3	0,04%	-40,00%
Total régularisés	8272	8785	8655	8672	8441	8110	7823		

Globalement, le solde de la régularisation des charges 2024 a été pour la moitié des locataires créditeur, et pour l'autre moitié, débiteur. Peu d'évolution entre la régularisation 2023 et 2024. En effet, le travail complet sur le réajustement des provisions n'a véritablement repris qu'en 2025, dont les effets ne se verront réellement qu'à partir de la régularisation annuelle de charges 2026 pour les provisions d'eau (en 2027), avec une première partie qui devrait commencer à être visible sur la régularisation des charges 2025.

RÉPARTITION SOLDES DÉBITEURS RÉGUL 2024 EN %

Il est intéressant de constater une part importante de petites régularisations, comprises entre 0 et 100 € totalisant 66 % des régularisations, débitrices. Les régularisations de charges 2024 supérieures à 100 € ne représentent que 14.32 % des soldes débiteurs. Même si les débiteurs sont encore nombreux, le montant de la dette par foyer est majoritairement recouvrable « facilement ».

REPARTITION DES SOLDES CRÉDITEURS RÉGUL 2024 EN %



	Régularisation 2024	Répartition 2024 en %
-0,01 < montant régul < -99,99	1853	45,11%
-100 < montant régul < -149,99	615	14,97%
-150 < montant régul < -299,99	1033	25,15%
-300 < montant régul < -699,99	554	13,49%
montant régul > -700	53	1,29%
	4108	

Parmi les soldes créditeurs, 60 % des locataires bénéficient d'un remboursement compris entre 0.01 € et 150 €, soit – 16.55 % par rapport à la régularisation des charges 2023, pour se reporter sur la tranche des remboursements compris entre – 150 € et -699.99 €. Le réajustement des charges 2025 devrait permettre de faire baisser le nombre de remboursement dans cette tranche.

CHAUFFAGE – EAU CHAUDE

INDIVIDUALISATION DU CHAUFFAGE POUR CERTAINS GROUPES COLLECTIFS

En 2024, à la suite du renouvellement du contrat de télérelève, a été intégré l'installation de CET (Compteur d'Énergie Thermique) et de RFC (Répartiteur de Frais de Chauffage). Le déploiement de ces équipements a eu lieu majoritairement sur 2024. A ce jour, il reste quelques logements encore non équipés. Ces équipements seront utilisés pour le calcul du chauffage de la régularisation annuelle de charges 2025. Ceux qui ne sont pas encore équipés feront l'objet d'une forfaitisation.

Pour les CET, il s'agit d'un comptage de calories utilisé pour chauffer le logement. Ce comptage donne lieu à un relevé d'index en début et fin de période. Le montant des factures par cité sera divisé par le nombre de calories totales relevées dans les logements, ce qui donnera un prix unitaire à la calorie, comme pour la répartition de la consommation d'eau froide avec un prix au m3.

La création des cibles de facturation a nécessité la vérification des équipements posés pour déterminer les logements facturables, la création d'une grandeur caractéristique spécifique pour la charge d'entretien des RFC (nombre de RFC variables en fonction des logements, le prix unitaire doit donc être multiplié par le nombre d'équipements) et la positionner ensuite sur chaque lot dans PREM avec le nombre d'équipements ajustés sur chaque lot.

Les groupes concernés par les CET sont BAUDENS (0386), L'HOTEL DIEU (3079), la 3093 (4-18, Rue Gustave Eiffel), ainsi que la 3098 (Rue Paul Rivet et Sophie Germain).

Pour les RFC, il s'agit de boîtiers installés sur chaque radiateur du logement. La dépense comprend :

- Une partie fixe égale à 30 % de la facture totale, applicable à tous les locataires sans exception (même ceux qui diront ne pas allumer le chauffage ou être absent une partie de l'année), avec une répartition pour chaque logement à la surface habitable.
- Une part variable qui correspond à la partie « individualisée » du chauffage du logement. Cette part prend en compte plusieurs variables spécifiques. Le calcul des quotes-parts de chaque locataire a été confié à ISTA, ce calcul relevant d'une technicité particulière.

Les groupes concernés par les RFC sont la cité 0040 (SAINT-DOULCHARD), les cités 0076 et 0087 à LA GUERCHE, les cités 0105 et 0106 à SAINT-FLORENT, les cités 3018 et 3019 (Rue Charles Richet et Adélaïde Hautval à BOURGES), la cité 3032 (10 à 24, Rue Henri Poincaré à BOURGES), la 3041 (184/186, Route de St Michel et 45-49, Avenue de Lattre de Tassigny à BOURGES), la 3046 (51, Rue de Turly à BOURGES), la 3049 (SDIS – 112, Avenue de Lattre de Tassigny à BOURGES) ainsi que la 3103 (Rue Alfred de Musset et François Coppée à BOURGES).

Sur le dernier trimestre 2025, PREM est intervenu pour l'intégration des CET et l'installation d'une licence obligatoire pour la gestion des RFC dans PREM. 2 tests d'intégration des RFC (création des points de comptage) ont été effectués mais le fichier n'était pas conforme et n'a donc pas pu être intégré sur 2025.

La création des cibles de facturation (sans tarif) a également été faite fin 2025 pour les CET.

BOUCLIER TARIFAIRE ELECTRICITE DES CHAUFFERIES

Val de Berry a bénéficié, pour la charge d'électricité des chaufferies 2024, d'un bouclier tarifaire pour un montant de – 30 692.71 € déduit du montant des factures de chauffage 2024.

CONTRÔLE DES DEPENSES DE CHAUFFAGE

Le Pôle Quittancement et Charges continue d'effectuer un contrôle détaillé des montants de chauffage répercutés aux locataires, jusqu'à ce que la fiabilité des données et de l'analytique soit effective.

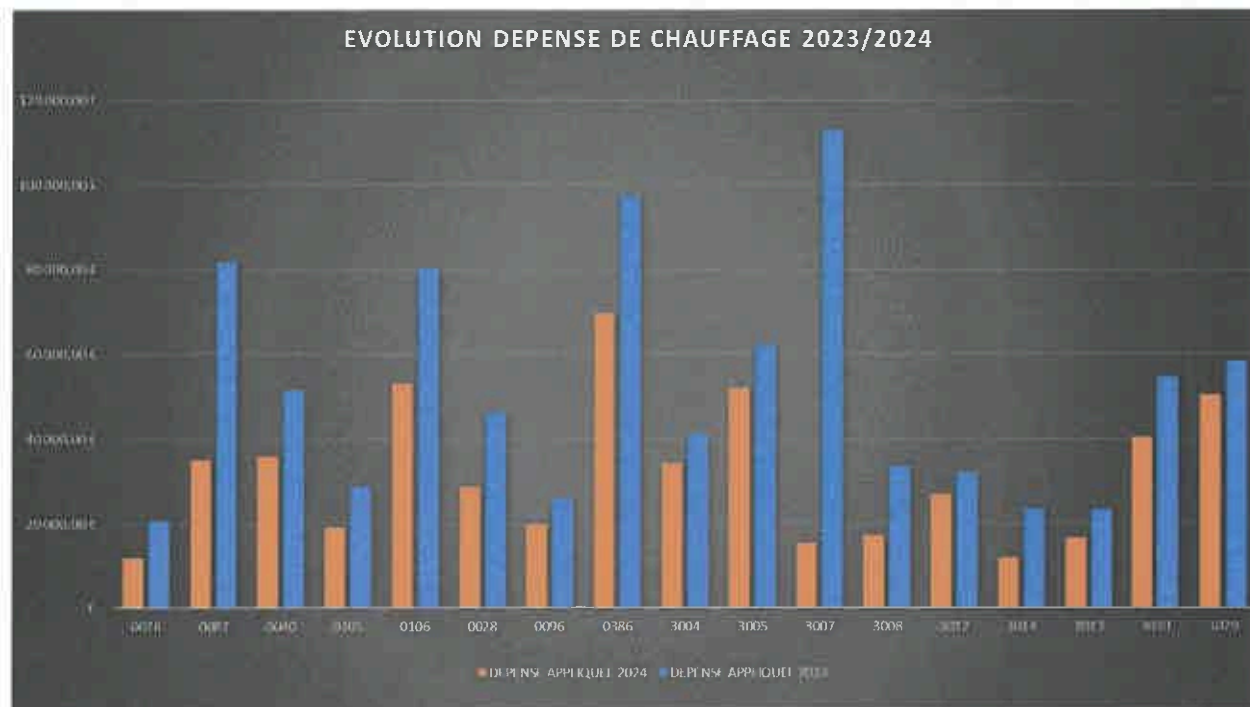
Le constat d'un coût plus élevé pour les cités raccordées à une chaufferie qui alimente à la fois des bâtiments voués à démolition et des bâtiments voués à la location est toujours présent. Cela s'explique par une partie des dépenses de chauffage qui sont des coûts fixes, répartis sur un nombre de locataires réduits, qui peut engendrer une surconsommation des chaufferies concernées car ces dernières ne sont plus adaptées, du fait de leur taille et leur puissance, au nombre de logements restants.

Afin de limiter les surcoûts pour les locataires, il a été décidé, depuis la régularisation des charges 2023, de prendre en charge la part des coûts fixes qui auraient été appliqués aux logements voués à démolition mais qui ne sont plus raccordés à la chaufferie (bâtiments entièrement vides qui ne sont plus chauffés).

En 2024, cette prise en charge s'est élevée à 18 590.31 € pour le chauffage collectif et à 92 021.24 € pour le chauffage urbain soit un total de 111 211.55 € (contre 217 282.38 € pour la régularisation des charges 2023).

En revanche, il est impossible pour le Pôle d'évaluer une éventuelle surconsommation d'énergie. Seule une réponse technique adaptée permettra aux locataires concernés de revenir à une dépense de chauffage sans surcoût.

CHAUFFERIES COLLECTIVES



Au total, 657 logements sont alimentés par une chaufferie collective en 2024 (contre 777 en 2023).

La moyenne de l'évolution des prix 2023 / 2024 sur l'ensemble des chaufferies correspond à une baisse de la dépense globale de 35 %.

Le prix moyen du m² de chauffe se situe à 15.54 € / m² contre 22.97 € le m² en 2023 (- 32 %). Cependant, les écarts sont très disparates, allant de - 14 % à - 86 % (3007 – cité quasiment vide en 2024).

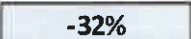
Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la dépense de chauffage 2023/2024 par chaufferie.

CITES	DEPENSE APPLIQUEE 2024	DEPENSE APPLIQUEE 2023	162
0076	12 008,55 €	20 726,03 €	-42%
0087	35 137,86 €	81 739,74 €	-57%
0040	35 907,07 €	51 572,03 €	-30%
0105	19 001,81 €	28 825,44 €	-34%
0106	53 019,67 €	80 430,02 €	-34%
0028	28 770,74 €	46 367,68 €	-38%
0096	19 868,73 €	25 765,90 €	-23%
0386	69 779,90 €	97 624,86 €	-29%
3004	34 309,65 €	41 230,67 €	-17%
3005	51 918,43 €	62 391,52 €	-17%
3007	15 400,46 €	113 067,85 €	-86%
3008	17 307,20 €	33 602,81 €	-48%
3012	26 872,01 €	32 292,68 €	-17%
3014	12 043,81 €	23 383,67 €	-48%
3013	16 654,77 €	23 195,19 €	-28%
3030	40 485,15 €	54 477,17 €	-26%
3079	50 471,71 €	58 386,77 €	-14%
	538 957,53 €	875 080,03 €	-35%

 Chaufferies impactées par des démolitions

Entre 2023 et 2024, les entrées vouées à démolition pour lesquelles le chauffage a été arrêté courant 2023 représentent 120 logements en moins.

CITES	Prix m ² 2023	Prix m ² 2024	
0076	26,88 €	15,58 €	-42,06%
0087	36,23 €	15,58 €	-57,01%
0040	16,85 €	11,73 €	-30,37%
0105	17,58 €	11,59 €	-34,06%
0106	17,58 €	11,59 €	-34,08%
0028	23,05 €	14,30 €	-37,95%
0096	8,48 €	6,54 €	-22,89%
0386	12,12 €	8,66 €	-28,52%
3004	28,13 €	23,41 €	-16,79%
3005	28,13 €	23,41 €	-16,79%
3007	28,13 €	25,11 €	-10,71%
3008	28,13 €	14,49 €	-48,49%
3012	28,13 €	23,41 €	-16,79%
3014	28,13 €	14,49 €	-48,49%
3013	27,14 €	19,49 €	-28,20%
3030	16,58 €	12,32 €	-25,68%
3079	14,43 €	12,49 €	-13,45%
Prix moyen	22,69 €	15,54 €	

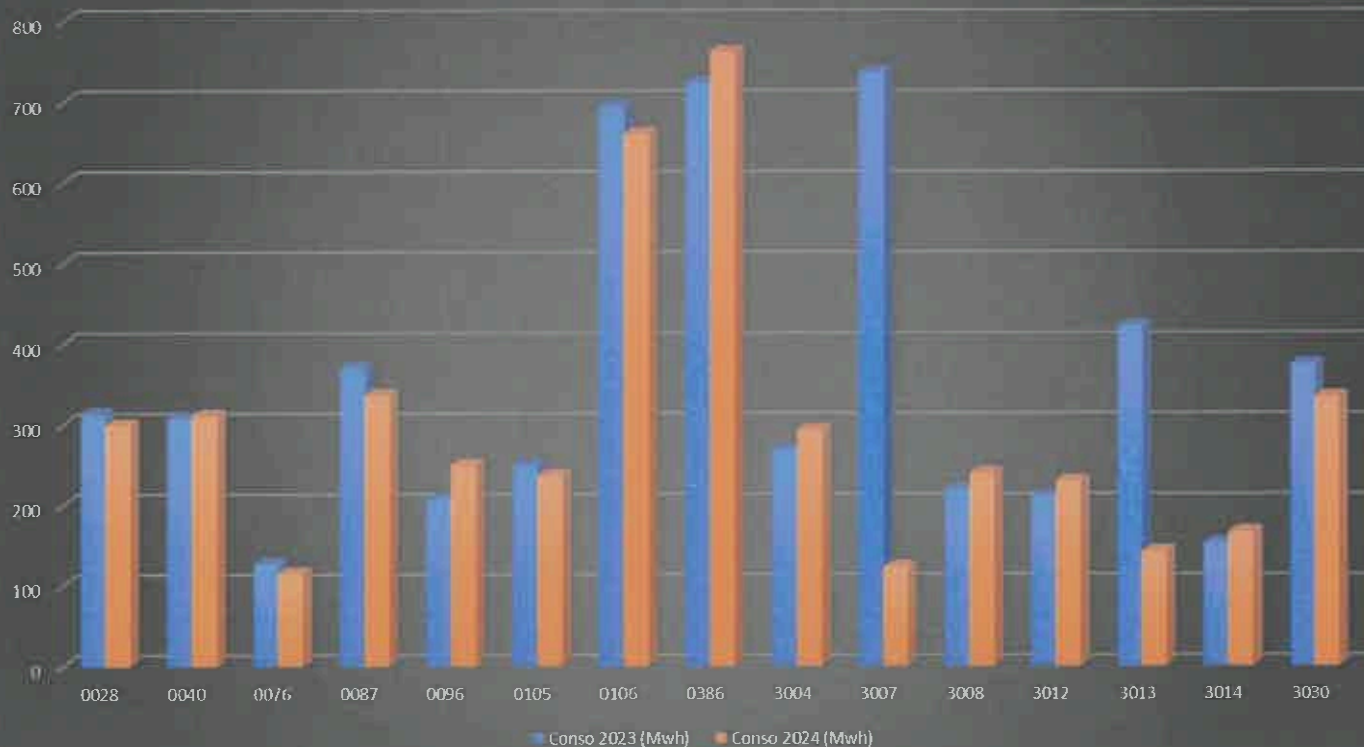
Moyenne des sites :  -32%

CITES	Conso 2023 (Mwh)	Conso 2024 (Mwh)	
0028	313,05	299,47	-4,34%
0040	307,6	310,67	1,00%
0076	126,53	114,96	-9,15%
0087	370,24	336,37	-9,15%
0096	207,58	249,64	20,26%
0105	248,76	236,55	-4,91%
0106	694,10	660,03	-4,91%
0386	722,63	761,79	5,42%
3004	268,49	293,24	9,22%
3007	736,28	122,67	-83,34%
3008	218,81	238,99	9,22%
3012	210,28	229,67	9,22%
3013	422,35	142,17	-66,34%
3014	152,27	166,31	9,22%
3030	374,49	333,76	-10,88%
3079	650,62	657,22	1,01%
	6024,08	5153,50	

Ci-contre le comparatif des consommations de gaz par cité entre 2023 et 2024 (en Mwh)

-14,45%

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION (Mwh) 2023 - 2024



Les hivers 2023 et 2024 sont à peu près équivalents en termes de froid, puisque le nombre de DJU (Degrés Jours Unifiés) en 2024 étaient de 1932 contre 1939 en 2023.

018-2718000
Reçu le 12/06/2026

C'est la commune de LAUDE BRUNE (0096) qui affiche la plus forte progression en termes de consommation de gaz avec une augmentation de 20.26 %, à surveiller pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'anomalie sur le fonctionnement de la chaufferie.

CHAUFFAGE URBAIN

Au total, 1 726 logements sont alimentés par la chaufferie urbaine en 2024 (contre 1 784 en 2023). La dépense passe de 1 950 148.33 € en 2023 à 1 522 324.63 € en 2024. Entre 2023 et 2024, les entrées vouées à démolition pour lesquelles le chauffage a été arrêté en 2023 représentent 58 logements en moins.

L'évolution globale de la dépense sur l'ensemble des sous-stations est de -19 % (contre une augmentation de 22 % en 2022/2023) mais avec de fortes disparités.

Le prix moyen du m² de surface habitable se situe à 13.79 €/m² pour le chauffage urbain (16.58 € en 2023, soit - 16.82 %).

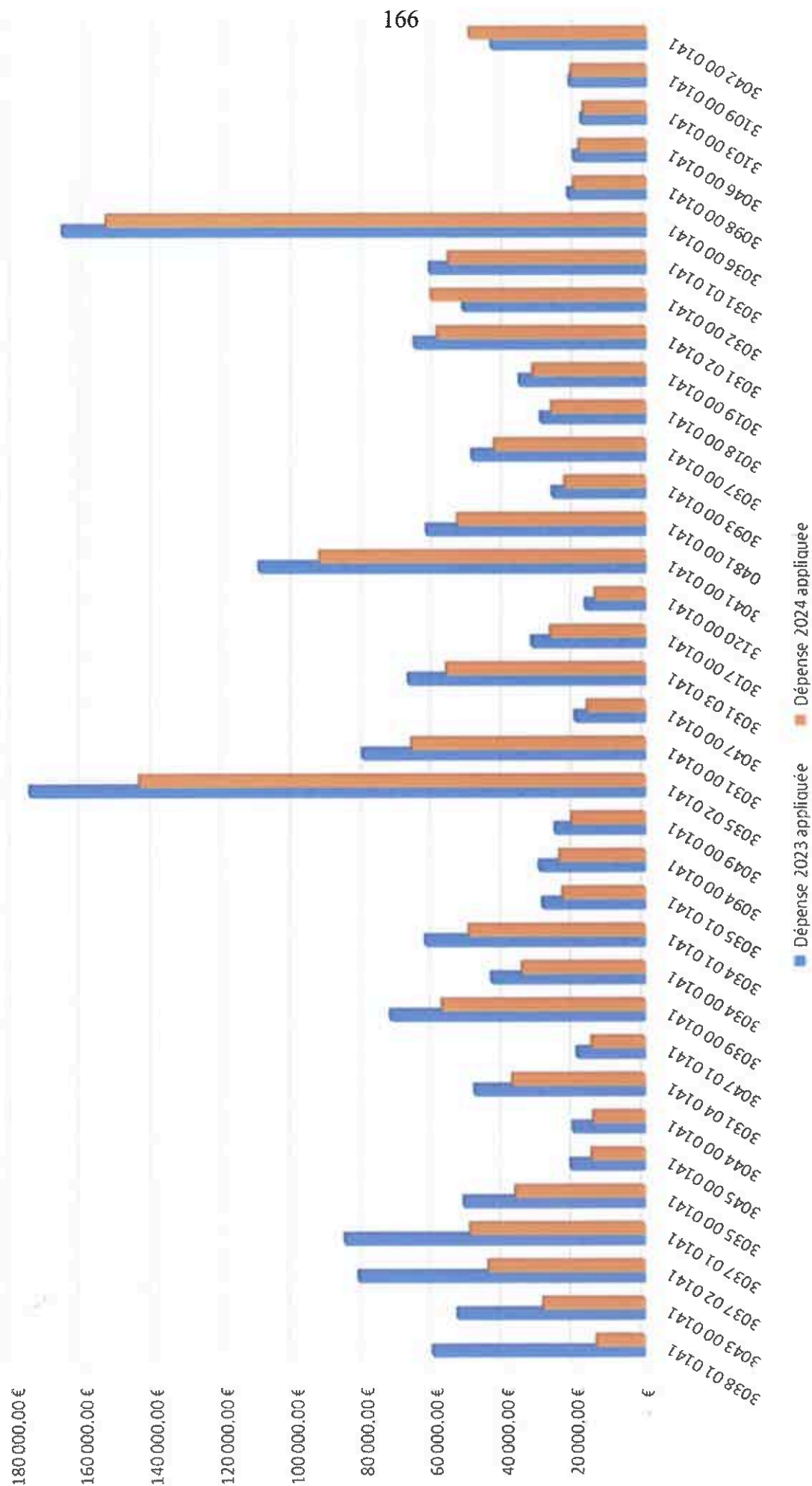
Sous Station	Cibles	Dépense 2023 appliquée	Dépense 2024 appliquée	Evolution de la dépense 23/24 en %
S19B	3038 01 0141	60 135,82 €	13 646,83 €	-77,31%
S28C	3043 00 0141	53 044,08 €	28 761,17 €	-45,78%
S27	3037 02 0141	81 455,69 €	44 485,85 €	-45,39%
S23	3037 01 0141	85 280,04 €	49 576,85 €	-41,87%
S15	3035 00 0141	51 361,73 €	36 708,46 €	-28,53%
S27C	3045 00 0141	20 899,65 €	15 036,17 €	-28,06%
S27C	3044 00 0141	20 263,74 €	14 616,60 €	-27,87%
S7A	3031 04 0141	48 376,84 €	37 631,45 €	-22,21%
S27CB	3047 01 0141	19 165,23 €	15 137,83 €	-21,01%
S27	3039 00 0141	72 438,20 €	57 674,61 €	-20,38%
S15	3034 00 0141	43 662,19 €	34 869,64 €	-20,14%
S4B	3034 01 0141	62 464,57 €	50 073,60 €	-19,84%
S4B	3035 01 0141	29 042,58 €	23 302,33 €	-19,76%
S39	3094 00 0141	29 993,74 €	24 235,04 €	-19,20%
S30	3049 00 0141	25 458,05 €	20 805,99 €	-18,27%
S9	3035 02 0141	175 264,21 €	144 102,43 €	-17,78%
S3Abis	3031 00 0141	80 524,61 €	66 558,47 €	-17,34%
S18BIS	3047 00 0141	19 784,30 €	16 462,60 €	-16,79%
S6B	3031 03 0141	67 481,72 €	56 503,91 €	-16,27%
S37B	3017 00 0141	32 209,60 €	26 985,55 €	-16,22%
7C	3120 00 0141	16 975,65 €	14 309,82 €	-15,70%
S29C	3041 00 0141	110 032,84 €	92 775,04 €	-15,68%
S13B	0481 00 0141	62 336,56 €	53 403,83 €	-14,33%
S7BH	3093 00 0141	26 437,92 €	22 907,77 €	-13,35%
S23A	3037 00 0141	49 360,29 €	43 050,89 €	-12,78%
S37A	3018 00 0141	29 825,60 €	26 749,16 €	-10,31%
S37A	3019 00 0141	35 831,55 €	32 135,61 €	-10,31%
S5A	3031 02 0141	65 875,94 €	59 283,45 €	-10,01%
S6A	3032 00 0141	51 991,56 €	61 176,98 €	17,67%
S4A	3031 01 0141	61 557,47 €	56 153,68 €	-8,78%
S13A	3036 00 0141	166 232,90 €	153 769,19 €	-7,50%
S40	3098 00 0141	22 119,09 €	20 552,90 €	-7,08%
S34	3046 00 0141	20 510,86 €	19 108,96 €	-6,83%
S41	3103 00 0141	18 533,30 €	17 914,09 €	-3,34%
S42	3109 00 0141	21 833,15 €	21 414,27 €	-1,92%
S28C	3042 00 0141	44 253,50 €	50 443,60 €	13,99%
		1 882 014,76 €	1 522 324,63 €	

Moyenne d'évolution globale **-19%**

Sous-stations concernées par des démolitions

Augmentation de la dépense

COMPARATIF ENTRE LA DEPENSE 2023 ET 2024 - CHAUFFAGE URBAIN

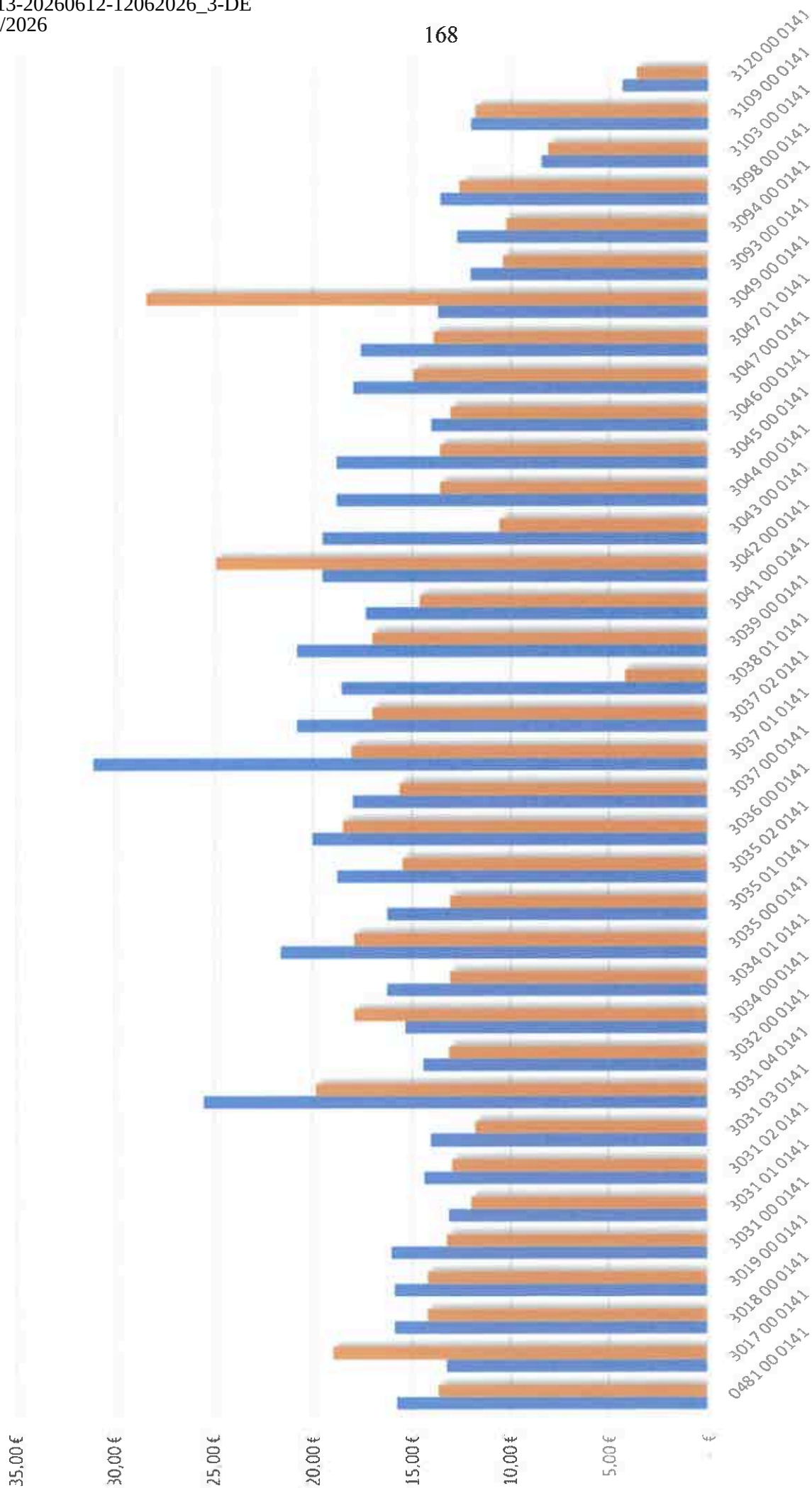


Le graphique ci-dessus présente les cibles de facturation en ordre croissant de gauche à droite : à gauche, on retrouve les cités dont la dépense 2024 est en baisse par rapport à 2023, tandis qu'à l'extrémité droite, on va retrouver les dépenses 2024 les plus élevées (ou quasi équivalentes) par rapport à 2023.

Cité	Cibles	SST	Adresses raccordées	Nbre de log 2024
0481	0481 00 0141	S13B		58
3017	3017 00 0141	S37B	33, 35, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 rue Cuvier	40
3018	3018 00 0141	S37A	5, 6, 7, 8 rue C Richet	40
3019	3019 00 0141	S37A	1, 3 rue C Richet / 4, 6, 8 rue Hautval	50
3031	3031 00 0141	S3Abis	1, 3, 5, 7, 9 15 rue Gauchery / 3, 7, 13, 15 rue J Rameau / agence nord	60
3031	3031 01 0141	S4A	13A, 13B, 13C, 13 D av Libération / 36, 38, 40, 42 rue sente aux loups	80
3031	3031 02 0141	S5A	9A 9B, 9C, 9D, 11A, 11B, 11C, 11D av libération	80
3031	3031 03 0141	S6B	1, 3, 5 rue L d'Ambert / 3A, 3B, 3C 5A, 5B, 5C av Libération	72
3031	3031 04 0141	S7A	3, 5, 7 rue G Eiffel	30
3032	3032 00 0141	S6A	10, 12, 14, 16, 18, 20 rue H Poincaré	80
3033	3033 00 0141	S6A	22, 24 rue H Poincaré	0
3034	3034 00 0141	S15	24, 26, 28, 30, 32, rue G Eiffel	35
3034	3034 01 0141	S4B	8, 10 rue P Cezanne / 19, 21, 23, 25 rue Libération	57
3035	3035 00 0141	S15	38, 40, 42, 44 rue G eiffel	34
3035	3035 01 0141	S4B	2, 4, 6 rue P Cezanne	26
3035	3035 02 0141	S9	6, 8, 10 rue P Cravay / 16, 18, 20 rue L Michel / 4, 6 rue P Gauchery / 11, 13, 15, 17, 19 rue J Breton / 22, 24, 28, 30, 32, 34 rue L Michel	150
3036	3036 00 0141	S13A	41, 43, 45, 47, 49 rue G Eiffel / 2, 4, 6, 12 rue H Moissan / 2, 4 rue Libération nord / 2, 4 rue M Simard	124
3037	3037 00 0141	S23A	4, 6, 8 rue J Bertaud / 27 Av tassigny	40
3037	3037 01 0141	S23	3, 5, 7 rue J Bertaud / 21 Av Tassigny	40
3037	3037 02 0141	S27	35A, 35B, 35 C, 37, 39, 41 av tassigny	56
3038	3038 00 0141	S19A	3 Av Stendhal / 234, 236, 238, 240, 242 av G De Gaulle	0
3038	3038 01 0141	S19B	45, 47, 49, 51, 53 rue F Villon	40
3039	3039 00 0141	S27	3, 5, 7, 9, 11 rue A D Neel	51
3041	3041 00 0141	S29C	184, 186 route de St Michel / 45, 47, 19 av tassigny	68
3042	3042 00 0141	S28C	25 rue S Mallarmé	37
3043	3043 00 0141	S28C	23 rue S Mallarmé	40
3044	3044 00 0141	S27C	23 rue P Verlaine	20
3045	3045 00 0141	S27C	31 rue P Verlaine	20
3046	3046 00 0141	S34	51 rue Turly	20
3047	3047 00 0141	S18BIS	1 rue T Gauthier	20
3047	3047 01 0141	S27CB	15 rue P Verlaine	20
3049	3049 00 0141	S30	112 av tassigny	22
3093	3093 00 0141	S7BH	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 rue G Eiffel	32
3094	3094 00 0141	S39	63 rue L Michel / 19 rue G Lebrun	36
3098	3098 00 0141	S40	4, 8, 10, 12 rue S Lebrun / 3 rue P Rivet	26
3103	3103 00 0141	S41	10, 12, 14 16, 18, 20, 22 rue F Coppee / 9, 11, 13, 17, 19 A de Musset / 5 rue Beaumarchais	30
3109	3109 00 0141	S42	33 av de la libération	28
3120	3120 00 0141	7C	1 rue G Eiffel / 5 rue J Breton	64
				1726

Ci-dessus les correspondances des cibles aux sous-stations avec les adresses des logements raccordés.

EVOLUTION 2023/2024 DU PRIX AU M² - CHAUFFAGE URBAIN



Sous-stations	Cibles	Prix au m ² 2023	Prix au m ² 2024	Evolution 23/24 (en %)
S13B	0481 00 0141	15,77 €	13,65 €	-13,46%
S37B	3017 00 0141	13,24 €	18,99 €	43,50%
S37A	3018 00 0141	15,85 €	14,22 €	-10,31%
S37A	3019 00 0141	15,85 €	14,22 €	-10,31%
S3Abis	3031 00 0141	16,01 €	13,24 €	-17,29%
S4A	3031 01 0141	13,13 €	11,97 €	-8,79%
S5A	3031 02 0141	14,37 €	12,93 €	-10,06%
S6B	3031 03 0141	14,01 €	11,75 €	-16,12%
S7A	3031 04 0141	25,49 €	19,83 €	-22,21%
S6A	3032 00 0141	14,43 €	13,11 €	-9,12%
S15	3034 00 0141	15,35 €	17,94 €	16,85%
S4B	3034 01 0141	16,26 €	13,04 €	-19,76%
S15	3035 00 0141	21,62 €	17,94 €	-17,05%
S4B	3035 01 0141	16,26 €	13,04 €	-19,76%
S9	3035 02 0141	18,80 €	15,50 €	-17,53%
S13A	3036 00 0141	19,99 €	18,50 €	-7,44%
S23A	3037 00 0141	17,96 €	15,67 €	-12,78%
S23	3037 01 0141	31,11 €	18,08 €	-41,87%
S27	3037 02 0141	20,82 €	17,02 €	-18,24%
S19B	3038 01 0141	18,54 €	4,21 €	-77,31%
S27	3039 00 0141	20,82 €	17,02 €	-18,24%
S29C	3041 00 0141	17,35 €	14,62 €	-15,68%
S28C	3042 00 0141	19,51 €	22,23 €	13,99%
S28C	3043 00 0141	19,51 €	10,58 €	-45,78%
S27C	3044 00 0141	18,83 €	13,58 €	-27,87%
S27C	3045 00 0141	18,83 €	13,58 €	-27,87%
S34	3046 00 0141	14,01 €	13,05 €	-6,83%
S18BIS	3047 00 0141	17,97 €	14,95 €	-16,79%
S27CB	3047 01 0141	17,59 €	13,89 €	-21,01%
S30	3049 00 0141	13,68 €	11,18 €	-18,27%
S7BH	3093 00 0141	12,05 €	10,44 €	-13,35%
S39	3094 00 0141	12,71 €	10,27 €	-19,20%
S40	3098 00 0141	13,59 €	12,63 €	-7,04%
S41	3103 00 0141	8,46 €	8,17 €	-3,34%
S42	3109 00 0141	12,05 €	11,82 €	-1,92%
7C	3120 00 0141	4,36 €	3,67 €	-15,70%
		16,58 €	13,79 €	-14,83%

Evolution 23/24 du prix moyen au m²

6,82%

Le prix au m² est le véritable indicateur pour déterminer si le chauffage a augmenté ou pas, déduction faite des surfaces des logements qui ne sont plus alimentés.

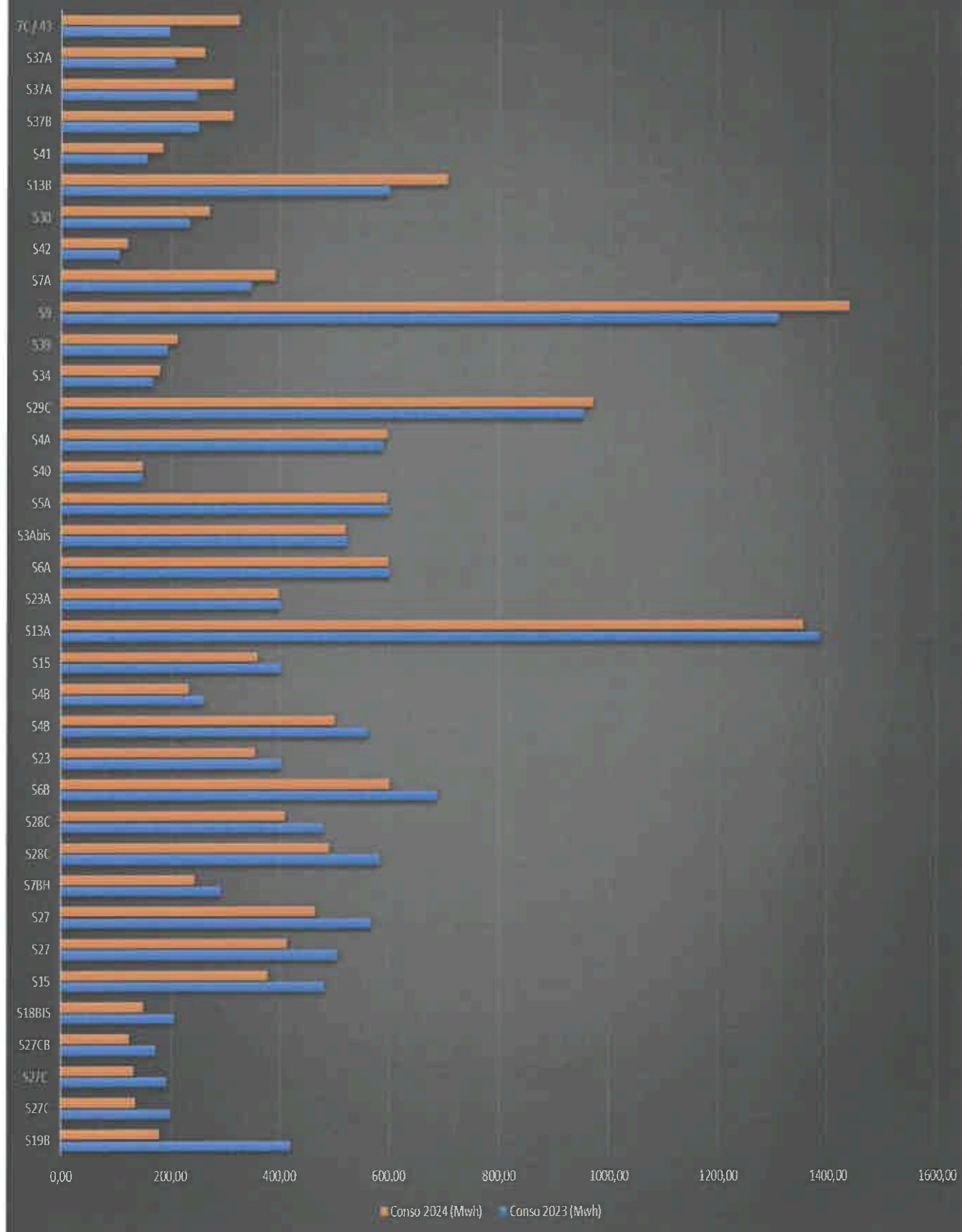
170

Cibles	Prix au m ² 2023	Prix au m ² 2024	Evolution 23/24 (en %)
3017 00 0141	13,24 €	18,99 €	43,50%
3034 00 0141	15,35 €	17,94 €	16,85%
3042 00 0141	19,51 €	22,23 €	13,99%

Données de consommation en Mwh

		Conso 2023 (Mwh)	Conso 2024 (Mwh)	
3038 01 0141	S19B	420,00	179	-57,38%
3045 00 0141	S27C	198,01	135	-31,63%
3044 00 0141	S27C	191,99	132	-31,45%
3047 01 0141	S27CB	172,00	124	-27,91%
3047 00 0141	S18BIS	205,00	150	-26,83%
3035 00 0141	S15	480,64	378	-21,36%
3039 00 0141	S27	504,59	413	-18,21%
3037 02 0141	S27	567,41	464	-18,17%
3093 00 0141	S7BH	292,00	243	-16,78%
3043 00 0141	S28C	582,92	490	-15,92%
3042 00 0141	S28C	479,08	409	-14,65%
3031 03 0141	S6B	686,00	601	-12,39%
3037 01 0141	S23	401,42	355	-11,66%
3034 01 0141	S4B	561,10	501	-10,75%
3035 01 0141	S4B	260,88	233	-10,67%
3034 00 0141	S15	401,36	359	-10,55%
3036 00 0141	S13A	1385,00	1355	-2,17%
3037 00 0141	S23A	401,00	398	-0,75%
3032 00 0141	S6A	601,00	598	-0,50%
3031 00 0141	S3Abis	523,00	521	-0,38%
3031 02 0141	S5A	599,00	597	-0,33%
3098 00 0141	S40	147,00	148	0,68%
3031 01 0141	S4A	589,00	597	1,36%
3041 00 0141	S29C	953,89	972	1,90%
3046 00 0141	S34	167,41	180	7,28%
3094 00 0141	S39	193,00	211	9,33%
3035 02 0141	S9	1310,00	1441	10,00%
3031 04 0141	S7A	347,00	391	12,68%
3109 00 0141	S42	105,00	121	15,24%
3049 00 0141	S30	233,48	270	15,52%
0481 00 0141	S13B	599,00	705	17,70%
3103 00 0141	S41	155,00	184	18,71%
3017 00 0141	S37B	250,00	313	25,20%
3019 00 0141	S37A	246,67	313	26,77%
3018 00 0141	S37A	205,33	260	26,77%
3120 00 0141	7C / 43	197,00	324	64,47%
		15612,16	15064	-2,41%

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION 2023/2024 (en Mwh)



Le graphique ci-dessus présente les sous-stations en ordre croissant de bas en haut : les cités dont l'évolution de la consommation 2023/2024 est en diminution par rapport à 2023, pour terminer en haut de l'axe des ordonnées par l'évolution de la consommation la plus élevée par rapport à 2023.

Sur les 31 sous-stations, il est important de noter que pour 11 d'entre-elles, la consommation 2024 a diminué, pour 10 autres (variation inférieure à 10%), la consommation est équivalente

Seulement 9 sous-stations ont augmenté leur consommation dont 8 sont entre +10 % et +26.77 %. La Résidence Aristide BRIAND affiche quant à elle une augmentation de consommation entre 2023 et 2024 de 64.47 %. Des recherches sont en cours afin d'en identifier la cause.

EAU CHAUDE

488 logements sont concernés par l'eau chaude. Selon le bilan de chauffe établi par le pôle développement durable, il est constaté une forte baisse des dépenses afférentes à l'eau chaude sur 2024. Cela s'explique par la baisse du coût des énergies.

CITE	CHAUFFERIES SOUS-STATIONS	LOGTS 2024	DEPENSE ECS 2023	DEPENSE ECS 2024	Evolution 23/24
0105	ZAC BEAUSEJOUR	24	9 943,83 €	7 263,57 €	-26,95%
0106	ZAC BEAUSEJOUR	64	26 516,89 €	20 267,13 €	-23,57%
0096	HAULTE BRUNE	39	24 759,57 €	17 037,84 €	-31,19%
0386	BAUDENS	111	34 704,86 €	25 134,95 €	-27,58%
3079	CHAUFFERIE HOTEL DIEU	64	31 007,24 €	16 188,44 €	-47,79%
481	S13B	58	28 586,16 €	26 374,67 €	-7,74%
3094	S39	36	27 941,40 €	10 123,02 €	-63,77%
3109	S42	28	12 837,86 €	9 880,84 €	-23,03%
3120	7C / S43	64	39 316,08 €	22 073,38 €	-43,86%
		488	235 613,89 €	154 343,84 €	-32,83%

Le prix moyen du m3 avant la crise énergétique s'élevait à 14,37 € (donnée 2022). Il demeure en 2024 en forte augmentation à 17,11 €, soit + 19%.

CITE	CHAUFFERIES SOUS-STATIONS	LOGTS 2024	Prix du m3 d'Eau Chaude 2023	Prix du m3 d'Eau Chaude 2024	Evolution 23/24
0105	ZAC BEAUSEJOUR	24	20,12 €	20,57 €	2,24%
0106	ZAC BEAUSEJOUR	64	20,12 €	20,57 €	2,24%
0096	HAULTE BRUNE	39	16,34 €	17,09 €	4,59%
0386	BAUDENS	111	13,29 €	14,43 €	8,58%
3079	CHAUFFERIE HOTEL DIEU	64	18,39 €	17,62 €	-4,19%
481	S13B	58	14,69 €	15,55 €	5,85%
3094	S39	36	33,53 €	15,71 €	-53,15%
3109	S42	28	20,90 €	17,12 €	-18,09%
3120	7C / S43	64	23,91 €	15,31 €	-35,97%
		488			

Prix moyen du m3 d'eau chaude

20,14 €

17,11 €

ELECTRICITE DES COMMUNS, ASCENSEURS ET ESPACES EXTERIEURS

	DEPENSE 2023	DEPENSE 2024	EVOLUTION 23/24
ELECTRICITE COMMUNS	977 216,41 €	328 715,22 €	-66,36%
ELEC. ASCENSEUR	148 089,41 €	52 419,33 €	-64,60%
ELEC ESPACES EXTERIEURS	69 550,08 €	18 534,48 €	-73,35%
	1 194 855,90 €	399 669,03 €	-66,55%

La dépense d'électricité a fortement baissé, toujours en lien avec la baisse du coût des énergies en 2024 par rapport à 2023.

Il y a environ autant de locataires débiteurs que de créiteurs sur la charge « électricité des communs ». Cependant, 78 % des locataires débiteurs ont une régularisation sur cette charge inférieure à 20 €.

REAJUSTEMENT DES PROVISIONS

En avril 2025, réajustement des provisions des charges ci-dessous :

CITE	NATURE DE LA CHARGE
0100	TAXE ORD. MENAGERES
0106	CONTRAT VMC
0108	ENTRETIEN COMMUNS
0109	CONTRAT CHAUFFE BAIN GAZ
0110	CONTRAT CHAUDIERE
0111	CONTRAT ROBINETTERIE
0114	GAZ CUISINE
0115	ELECTRICITE COMMUNS
0120	ELEC. ASCENSEUR
0122	ELIMINATION ORD. MEN.
0125	ELEC ESPACES EXTERIEURS
0132	ENTRETIEN VMC GAZ
0137	ENT EQUIP ENERGIE RENOUV
0142	PRODUITS DESINSECTISATION
0143	LOC RELEVÉ COMPTEUR EF
0144	LOC RELEVÉ COMPTEUR EC
0145	ENTRETIEN COMPTEUR EF
0146	ENTRETIEN COMPTEUR EC
0149	LOC RELEVÉ CET
0150	ENTRETIEN CET
0151	LOC RELEVÉ RFC
0152	ENTRETIEN RFC

La mise à jour des tarifs de l'eau froide et eau chaude a été faite respectivement en **juin et juillet 2025**.

En septembre 2025, réajustement des provisions pour les charges de chauffage, d'eau chaude, des espaces verts, de la location compteur, de l'entretien des parkings et de l'entretien des surpresseurs.

Pour l'eau chaude, seuls les dossiers dont l'augmentation de provision était supérieure à 30 € ont été analysés (66 dossiers avec vérification des index, de la composition familiale, de la régularité de la consommation annuelle ainsi qu'un calcul de la consommation annuelle 2025 sur la base de l'historique 2025 d'ISTA). Au total, ce sont 479 dossiers qui ont été mis à jour de leur provision d'eau chaude, soit la quasi-totalité des locataires.

Pour la première fois, un courrier d'information (dont le paramétrage était tout juste finalisé dans PREM) avec le détail des charges concernées a été envoyé aux locataires.

Cas particulier du quartier aéroport : des estimations avaient été faites pour les provisions de chauffage de ce quartier et validées sur le quittance de septembre 2025. A la base, il avait été prévu l'installation de 3 mini-chaufferies pour les cités restantes. Et juste après le quittance, à la suite d'un changement de stratégie, il a été décidé de distribuer des convecteurs aux locataires restants. Cela a généré de l'incompréhension auprès des locataires.

En décembre 2025, 3930 locataires ont vu leur provision d'eau froide réajustée. Parmi eux, 636 dossiers ont été étudiés de manière approfondie (même procédure que pour l'eau chaude). A l'occasion de ce travail, de nombreux courriers ont également été envoyés aux locataires ayant une augmentation de consommation substantiellement élevée par rapport à leur consommation 2023 afin de les alerter.

Le module de réajustement des acomptes d'eau a été utilisé pour la 1^{ère} fois en 09/2025 pour les provisions d'eau chaude, et en 12/2025 pour les provisions d'eau froide. La méthodologie du Pôle pour réajuster les provisions d'eau a totalement changé du fait de l'utilisation de ce module. Une fois de plus, il a fallu s'adapter et travailler autrement, ce qui demande toujours plus de temps pour faire les choses.

Tout au long de l'année, des modifications ponctuelles ont été effectuées à la suite de changements de situation sur des résidences ciblées.

V – CONTRAT ISTA

Le suivi de la régularisation pour les charges liées au contrat ISTA est particulièrement complexe et, de fait, prend du temps. Les données ISTA, particulièrement lors de la dépose / pose des compteurs sur l'ensemble du parc de logements dans le cadre du renouvellement du marché en 2024, sont loin d'être fiables et demandent une attention particulière et de nombreux ajustements. Pour ce faire, pas d'autre moyen que d'aller vérifier les dossiers qui paraissent suspects un à un.

De même, la facturation est établie sur la base du nombre de logements sous contrat. Or, il paraît « compliqué » de récupérer une charge d'entretien et de télérelève sur un logement qui n'est pas équipé. Il faut donc faire un double suivi, le contrôle de la facturation et le contrôle des lots équipés qui va déterminer la somme à récupérer. Aucun tableau de suivi des lots n'est fourni par le Pôle Qualité de Vie Locative, le Pôle Quittance et charges a donc dû mettre en place son propre suivi, et cela sur 8 charges : Entretien des compteurs eau froide, eau chaude, location et télérelève des compteurs eau froide et eau chaude, entretien et télérelève des CET, Entretien et télérelève des RFC.

Le suivi des poses et déposes est toujours en cours puisque tous les équipements ne sont pas posés.

À la suite de l'audit PRH qui s'est déroulé en février 2024, plusieurs modules ont été installés sur 2024, et certains ont été finalisés sur 2025 :

- PARAMETRAGE DU CONTROLE DU QUITTANCEMENT : Il s'agit d'utiliser l'outil interne à PREM pour le contrôle du quittance à la place des éditions internes que nous utilisons actuellement. Le paramétrage a été finalisé début 2025. Après utilisation, il s'avère que ce contrôle est moins exhaustif que nos listings mensuels et n'apporte aucune valeur ajoutée.
- UTILISATION DU MODULE « REVALORISATION DES CHARGES » : ce module permet de réajuster les provisions en masse sans saisie manuelle des tarifs dans les cibles. Il est utilisé pour la 1^{ère} fois en 04/2025.

2 possibilités pour réajuster les charges :

- Soit en tenant compte des montants saisis en 2024 par la comptabilité,

Méthode utilisée pour le réajustement des provisions fait en avril 2025. Il a fallu s'adapter à ce nouveau procédé dont la logique de traitement est totalement différente avec la méthodologie employée les années précédentes. Habituellement, le prix au m² était recalculé en fonction de la nouvelle dépense, puis une saisie manuelle était opérée sur les cibles de facturation.

Avec le module, ce dernier va ramener les montants annuels validés en Compta sur l'analytique. L'inconvénient majeur de cette méthode, c'est que dans le module, le prix mensuel calculé par PREM et injecté comme nouveau tarif sur la cible n'apparaît pas dans ce tableau.

Pour être sûr qu'il n'y ait pas d'erreur, une fois injecté, il faut exporter les cibles avec le nouveau tarif afin d'en contrôler la conformité. L'appropriation du module a forcément pris plus de temps, qui se rattrape à l'injection des tarifs quasi-instantanée.

- Soit un réajustement des provisions basé sur le module de régularisation de charges.

Même inconvénient que pour la méthode précédente, mais en plus, il n'est possible de réajuster que les cibles présentes dans la session de régularisation de charges de référence. Donc, si on a créé d'autres cibles dans l'année en cours, et que l'on veut ajuster les provisions, il faut les faire manuellement. Il faut donc utiliser une méthode complémentaire pour l'exhaustivité des réajustements de cibles de facturation. Là aussi, c'est une perte de temps et cela génère également un risque d'oubli.

Le module permet la génération d'un courrier d'information aux locataires sur les charges modifiées. Le paramétrage de ce courrier a été très compliqué (fait par PREM) et à ce jour, il reste encore des modifications demandées non faites.

- UTILISATION DU MODULE DES INDEMNITES D'OCCUPATION : La formation a été faite en décembre 2024 et mis en œuvre sur janvier 2025. La création des cibles d'indemnités d'occupation (IO) est simple et rapide. Cependant, le module ne donne pas droit à l'erreur : si on s'est trompé sur une donnée, impossible de la corriger (sauf en SQL) et si elle a déjà été quittancée, impossible de la supprimer. La gestion de l'arrêt des cibles d'IO en cours de mois pose également des difficultés pour les changements de journaux. Il a aussi fallu s'adapter à ce module dans nos pratiques.

- Echange FRANCE LOIRE : Cité 0490 (SANCERRE) et Cité 0491 (BOURGES) – 108 lots

- Transmission des éléments relatifs à notre patrimoine (3062 – 3063)
- Calcul de la régularisation des charges 2024 à part pour le patrimoine échangé et transmission des éléments à FRANCE LOIRE.
- Création manuelle pour la cité 0491 de 156 points de comptage ISTA pour la gestion de l'eau (entre 3 et 5 compteurs d'eau par logement)
- Création d'une nouvelle clé de répartition pour pouvoir quittance la location compteur en fonction du nombre de compteurs dans chaque logement.
- Création des cibles de facturation pour le quittance de janvier 2025 (17 pour la 0490 – 24 pour la 0491)
- Vérification des lots concernés par chaque charge, analyse des dépenses pour calculer les tarifs Val de Berry, calculer les dépenses des charges sur devis, etc...
- Quittance de la régulation de charges 2024 fournit par FRANCE LOIRE en 11/2025 : création d'une rubrique spécifique et saisie manuelle (envoi des relevés individuels de régularisation de charges 2024 en 10/2025) plus quittance d'une régularisation sur 12/2025 à la suite d'une erreur de calcul de FRANCE LOIRE.

Il a fallu de nombreuses relances pour obtenir les données nécessaires à la reprise du quittance de janvier 2025 ainsi que pour obtenir les justificatifs demandés.

- Rachat CDC HABITAT : Cités 0494, 0495, 0496 (BOURGES) et 0497 (ST DOULCHARD) – 23 LOTS

- Création des cibles de facturation pour le quittance de février 2025
- Le 1^{er} quittance a été celui de février 2025, car dans l'acte de vente, il était prévu que CDC HABITAT fasse le quittance de janvier 2025.
- Ces derniers ont effectivement fait le quittance mais avec une augmentation de loyer, alors que Val de Berry avait délibéré pour une augmentation en 03/2025. Il a donc fallu faire des titres de réduction correspondant à la différence entre le loyer de décembre 2024 et le loyer appliqué en janvier 2025.
- Application de l'augmentation de Loyer au 01/03/2025.
- Intégration du quittance de janvier 2025 sur l'échéance de mai 2025 (aidé par MONTLUCON HABITAT pour une intégration en masse). A l'origine, le Pôle Quittance et charges n'avait pas à calculer le quittance de janvier 2025, cela devait se régler par le solde de gestion suivant les informations transmises au Pôle au moment du rachat. Nos éléments de facturation n'étant pas conformes au quittance de janvier 2025 de CDC HABITAT, il a fallu trouver une solution pour l'intégration de ce quittance afin de mettre à jour les comptes locataires suite la reprise des soldes locataires par Val de Berry. Les locataires ont reçu un courrier d'information car tous les soldes sur les avis d'échéance de mai 2025 étaient débiteurs.
- Il existe une copropriété pour les espaces verts, et les éléments de la copropriété ont été compliqués à récupérer, et le sont encore aujourd'hui.
- Quittance de la régulation de charges 2024 fournit par CDC HABITAT en 11/2025 - Envoi des relevés individuels de régularisation de charges 2024 en 10/2025 pour la 0494, décembre 2025 et janvier 2026 pour la 0496 et 0497. A ce jour, la régularisation 2024 pour la cité 0495 n'est pas quittancée car CDC

VIII – DOSSIERS SPECIFIQUES

- Comptes locataire des Gendarmeries : gros travail pédagogique avec la Gendarmerie au travers de divers tableaux Excel, avec remontée des comptes jusqu'en 2008 et de nombreux échanges par mail et téléphoniques.
- Comptes locataire du Bordiot : Transmission des délibérations du CA de VAL DE BERRY jusqu'en 2010 avec tableau Excel des augmentations de loyer appliquées tous les ans et recalcul des loyers de 2010 à 2025 pour 3 de leurs logements.
- Constitution de 2 dossiers assez conséquents pour le conciliateur de justice - motifs : fuite d'eau (enquête auprès de la proximité, du technique, de la cellule sinistre, réponses à de nombreux mails et courriers, etc...)

IX - AUTRES ACTIVITES DU SERVICE

- Réponses aux réclamations liées à l'activité du service (mails, courriers).
- Ecritures dans le quittance de différents actes découlant d'autres services (frais d'huissier, badges supplémentaires, etc...) : le service centralise et passe toutes les écritures de régularisation des locataires dans le quittance.
- Validation des factures :
 - EAU FROIDE : environ 1500 factures
 - ENGIE : environ 3600 factures (électricité des communes, ascenseurs et parkings)
 - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : environ 800 lignes de facturation.
- Représentation de Val de Berry au sein de la Commission Départementale de Conciliation une fois par mois.
- Réponse à l'enquête Trimestrielle de l'INSEE sur les loyers
- Déclaration annuelle des loyers à la CAF et à la MSA ainsi que le traitement des fichiers complémentaires qui en découle.
- Suivi administratif des mandats de gestion :
 - Réponses aux sollicitations des Mairies
 - Calculs manuels des loyers maximums de convention au 01/01/XXXX
 - Envoi des courriers aux Mairies
 - Suivi des délibérations pour l'application des augmentations de loyers décidées par le Conseil Municipal
 - En 2025, reprise de la gestion de l'eau sur leur demande pour le mandat de gestion de JARS :
 - Création des points de comptage dans PREM
 - Création des cibles de facturation avec positionnement du tarif

CONSEIL DE GESTION

LE CONSEIL DE GESTION

Le conseiller de gestion (cadre H) fait l'objet d'une mise à disposition à 20 % au bénéfice de Val de France. A ce titre, il a pour mission la déclinaison et le calcul des indicateurs de gestion conformément aux orientations de Val de France.

Au sein de Val de Berry, il met son expertise au service des équipes sur différents domaines comptables et financiers et assure, en lien avec la Direction Technique et Développement, le suivi et la comptabilisation des dossiers de cessions de droits à certificats d'énergie. Les produits ainsi générés se sont élevés en 2025 à 894 K€.

La gestion des dossiers de demandes de dégrèvement de TFPB a été reprise en interne en 2024.

Le cumul des demandes adressées à la DDFIP en 2025 s'élève à 4.431 K€, décomposés comme suit :

- | | |
|---|---------|
| - Vacance pour démolitions (48 dossiers) | 652 K€ |
| - Vacance commerciale (213 dossiers) | 348 K€ |
| - Travaux de maintenance/GE (PMR et TEE – 287 dossiers) | 517 K€ |
| - Travaux d'investissement (PMR et TEE – 31 programmes) | 2914 K€ |

Il est le référent de l'organisme en matière de fonds de soutien à l'innovation.

Il apporte également chaque année son expertise pour la confection des états réglementaires.

DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION

DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION

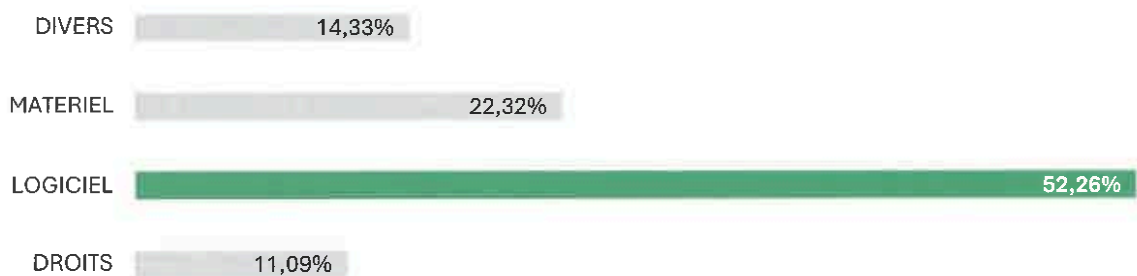
Contexte

L'année 2025 représente pour la Direction des Systèmes d'Information une année de transition. Le départ du Directeur Informatique aurait pu entraîner un flou dans la poursuite des projets mais les équipes sont restées mobilisées et ont pu mener à bien des chantiers structurants tout en maintenant un bon niveau de service sur le support utilisateur. Les choix réalisés sont rationnels et cohérents par rapport à la taille de la structure et à ses capacités d'investissement.

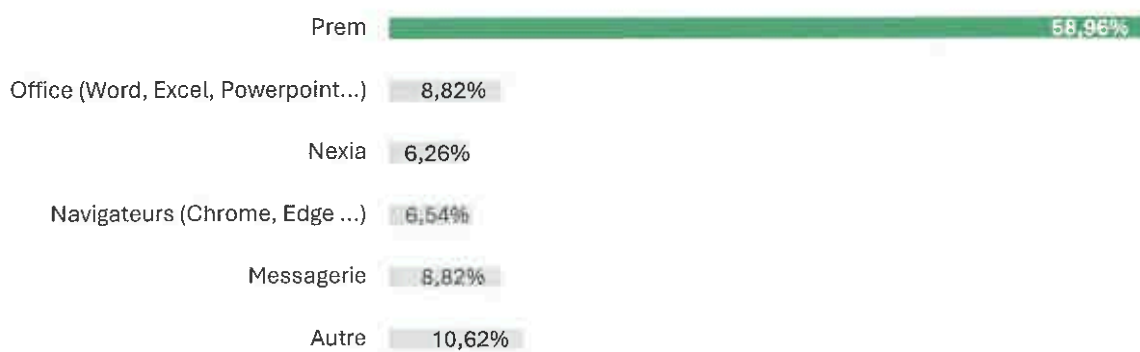
Focus sur les tickets



Tickets par catégories



Focus sur les tickets logiciels (top 6)



Enseignements

Sans surprise par rapport aux impressions des collaborateurs et des équipes informatique, l'ERP PREM est le principal vecteur de demandes de support. Nous allons mener un chantier sur 2026 pour mieux qualifier ces sollicitations et identifier celles qui relèvent de l'incident ou de la demande.

Applicatifs

En 2025, une nouvelle version de l'extranet locataire a été déployée afin de moderniser l'outil, d'améliorer les performances et de proposer de nouveaux services aux locataires ainsi qu'aux collaborateurs internes.

L'objectif principal était de fournir une plateforme plus performante, plus réactive, plus ergonomique et renforcée en termes de sécurité. Le projet a mobilisé les équipes sur une période de 3 mois. Aujourd'hui nous constatons un taux d'adoption légèrement supérieur à 50%.

Cout : 6000 €HT

Infrastructure

Les équipes ont réalisé un gros chantier de renouvellement des serveurs et de virtualisation des systèmes d'exploitation. Les solutions techniques retenues rendent l'infrastructure serveur de Val de Berry tolérantes aux pannes matérielles et présentent le meilleur rapport qualité prix actuel. Concrètement si un serveur subit une défaillance matérielle, la charge de travail sera reprise automatiquement par les serveurs fonctionnels sans interruption pour les utilisateurs connectés. Le passage en virtualisation permet d'adapter les ressources matérielles aux évolutions des besoins sans interruption ni investissement.

L'infrastructure est maintenant plus robuste, plus flexible et restera adaptée aux besoins pour quelques années.

Pour terminer ce chantier de consolidation, de nouveaux onduleurs ont été installés.

Concrètement le renouvellement de l'infrastructure a permis de faire passer le taux de tickets relatifs au matériel de 30% en 2024 à 21% en 2025 et ce taux reste constant en 2026.

Cout : 36 000 €HT de matériel

Cyber sécurité

Les équipes ont changé la solution antivirale avec un positionnement de produit cohérent et conforme aux exigences actuelles. Cette nouvelle solution antivirale est plus évoluée

avec l'adoption de la technologie EDR qui évalue les menaces sur une analyse comportementale là où un antivirus basique se limite à reconnaître une signature de programme. En complément le système d'information est monitoré 24/7 par un SOC qui permet l'isolement et si possible la remédiation dès qu'une menace est détectée. Dans tous les cas la menace restera contenue dans un périmètre minimal.

Cout annuel : 15 000 €HT