



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 14 avril 2023 à 9 H 30

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

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE
Bernadette GOIN

Annette BUREAU

Daniel DERET
Clarisse DULUC
François DESCHAMPS
Christine CHEZE-DHO

Charles COLLIN
Auguste DORLEANS
Nathalie LEMARCHAND
Thierry CHATELIN
Annie MORDANT
Daniel ROBIN

Christian GATTEFIN
Franck MICHOUX

Hugo LEFELLE
Nicole MASSICOT
Nicolas LEPAIN
Denise DURANTON
Annie VERHOEVEN
Ghislaine DROUET
Claude HENRY
Guy GONZALES

Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –
Maire de Berry-Bouy
Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Secrétaire de Séance
Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire
Membre – Président CAF du Cher
Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Membre – Personnalité qualifiée
Membre – Représentant Action Logement
Membre – Secrétaire National de la Fédération
Départementale du Secours Populaire Français
Membre – Conseiller Départemental
Membre – Conseiller Départemental – Adjoint au Maire de
Vierzon 1
Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Membre – Présidente de l'UDAF
Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Membre – Représentant des locataires (CNL)
Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Catherine REBOTTARO

Membre – Conseillère Départementale

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ

Directeur Départemental des Territoires du Cher

Mickaël DURAND

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

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Jean-Luc PINSON

Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances

Stéphanie JOUVE

Directrice des Ressources Humaines

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Nathalie CLOUET

Directrice de la Clientèle

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Pauline SPETER-LEJEUNE Juriste en charge des partenariats

Héloïse CHARLOT

Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 45.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 14 Avril 2023 à 9 H 30

IV - RAPPORT D'ACTIVITE 2022 DES ASSOCIATIONS LOCATAIRES DANS LE CADRE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Comme chaque année, chaque association de locataires siégeant au Conseil d'Administration est tenue de présenter un rapport d'activité de l'année antérieure détaillant les différentes actions menées.

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de ces rapports d'activité.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de ces rapports d'activité.

.....
La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 avril 2023

Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE





EVALUATION DE L'ACTIVITÉ 2022

Département : 18

Ressources	
Cotisations (montant total)	1 351.00
Nombre d'adhérents cotisants	50
Montant des subventions :	
▪ Publiques :	
▪ Autres :	8 660
Autres ressources :	1435.00
Dépenses de fonctionnement	
Frais de personnel	0
Frais de déplacement, de missions, de représentation	1708.00
Autres (loyer, équipements, fournitures...)	2894.00
Effectifs	
▪ Nombre de salariés	0
▪ Nombre de bénévoles (permanences, bureaux, commissions)	8
Activité	
Nombre de points d'accueil (Mettre un nombre)	4 points d'accueil
- Permanents (siège de l'association/des associations locales)	2 à Bourges -1 Vierzon – 1 St Doulchard
- Ponctuels (autres lieux)	
Permanences	
▪ Horaires d'ouverture	Permanence téléphone entre 9h & 18h Au bureau horaires variables On reçoit entre 9h et 18H Temps permanence 2h minimum 4h maximum
▪ Horaires de permanence	
▪ Total d'heures de permanence en 2022	334h plus rendez-vous au bureau plus rendez-vous chez les locataires et autres.
▪ Nombre d'appels téléphoniques reçus	1500
▪ Nombre d'e-mails reçus	800
▪ Nombre de personnes reçues physiquement	47
▪ Nombre de dossiers de litiges traités	56
Actions de communication (tv, radio, presse écrite)	Radio 1 journée
Thèmes et temps consacré (exprimé en journée)	Plus article sur le Berry

Participation à des instances consultatives ▪ Commission de surendettement (<i>précisez le nombre de réunions</i>) ▪ CDAC (<i>précisez le nombre de réunions plénières auxquelles vous avez assisté en 2022</i>) ▪ Autres instances consommation : <u>Enumérez les commissions</u> (exemples : hôpitaux, tourisme, services publics locaux...)	7 commissions conciliation comité de pilotage politique de la ville 1 comité technique (CPA) conseil développement 7 conseil citoyen NPRU & GUSP(2) & COPIL comité de bassin Loire Bretagne : Commissions territoriales « Allier Loire amont » « Loire moyenne » et « Vienne-Creuse » Commission inondation plan Loire Commission communication et action internationale Cycle de l'eau, Bourges agglo-eau potable Agglo-Bus – contrat de Ville
Interventions lors de colloques, réunions de concertations avec les professionnels (temps exprimé en journée)	CIL 2 réunions (la cotation) Chez France Loire 52 cal -3 CCL -4 CA – 1 réunion qualité service 2 poses de la première pierre. Fin des travaux de réhabilitation & résidentialisation Chez Val de Berry 3 CA – 2 CCL – Plus plusieurs réunions chez les 2 bailleurs pour la préparation des élections (protocoles etc.) Plus retard Paragon OPAC 36 (1 réunion) 4 réunions avec Val de Berry pour information aux locataires quartiers Moulon 1 réunion avec orange (visio) 8 réunion conseil du Hameau 3 réunion conseil de maison 1 réunion avec les conciliateurs de justice à Châteauroux AG à « c'est possible autrement » (CPA)
Actions spécifiques Pour chaque action, précisez : ▪ Le thème de l'action ▪ La nature (réunion, exposition avec animation, réalisation de matériels spécifiques...) ▪ Temps consacré (exprimé en journée)	Fête des associations Bourges 1jour 1/2 Vierzon 2 jours Plus les préparations à ces journées.

Enquêtes

Participation à la réalisation d'enquêtes

nationales :

Précisez par enquête :

- le thème,
- si vous avez organisé une réunion de coordination
- le **nombre** de questionnaires retournés

● **Réalisation d'enquêtes locales**

Précisez :

- le thème,
- le nombre de questionnaires collectés,
- les moyens mis en œuvre pour la publication des résultats
- si l'enquête a été transmise au secrétariat national



RAPPORT D'ACTIVITE 2022 DE L'ASSOCIATION CNL 18

L'activité a été intense. Les permanences ont été tenues tant à Bourges qu'à Vierzon.

De nombreux dossiers ont été examinés avec les bailleurs sociaux afin de régler les litiges.

La C.N.L. participe à diverses commissions : DALO, Commission de conciliation, ANAH, Bourges Développement de Bourges Plus, ainsi qu'à Val de Berry.

L'initiative de fin 2021 « Habiter différemment » s'est bien poursuivie en 2022.

Visites de quartiers choisis à :

- Bourges : Asnières, quartier hôpital
- Vierzon : Clos du Roy, le Désert
- Saint-Florent-sur-Cher : Beauséjour
- Saint-Amand-Montrond : Gerbaud, les Buissonnets
- Saint Germain du Puy
- Avord

A cet effet, ont été collectés les remarques suivantes :

- Amélioration du logement et des pieds d'immeubles
- Une attention à la propreté urbaine
- Pour d'autres, le souci de payer loyers et charges, craignant les hausses importantes au regard de leurs budgets
- Remédier aux troubles de voisinages récurrents afin de vivre dans un logement accessible, sain. Une idée prégnante : une vie simple et tous ensemble.

Durant le second semestre, il y a une préoccupation dominante : les élections des locataires, campagne sereine mais active : distribution, tractage, visite auprès d'anciens locataires, rencontre pieds d'immeubles, halls d'entrées, jardins avec les habitants. L'organisation a permis de se déplacer sur tout le département.

Il est important de signaler qu'une grande inquiétude s'est fait ressentir de la part des locataires à propos du coût de la vie, des hausses de l'énergie, de l'eau, des loyers, des moyens financiers pour vivre dignement.



Rapport d'activité de l'année 2022 de l'association Indecosa-cgt 18 avec les locataires de l'Office Public de l'Habitat du Cher Val de Berry, ses élus et représentants dans les instances de l'office

L'activité développée dans le domaine du logement est conduite par la **"Commission Logement-Habitat Cgt 18"**, instance de l'UD Cgt, dont l'animation est déléguée à l'association départementale Indecosa-cgt 18.

Elle s'est réunie 7 fois au cours de l'année 2022 : 20 janvier, 18 mars, 29 avril, 9 juin, 1 et 30 septembre, 18 novembre.

Pour rappel, cette Commission est constituée des élu.e.s des locataires Indecosa-cgt 18 dans les Conseils d'Administration des organismes HLM OPH Val de Berry et France Loire, des représentant.e.s désigné.e.s par l'association pour siéger dans les Conseils de Concertation Locative, de la personne mandatée de l'UD Cgt au CA de l'OPH Val de Berry, de membres du CA d'Indecosa-cgt 18, soit une quinzaine de membres. La Commission examine et analyse les situations des locataires HLM, décide de l'activité à mener dans le logement social et accompagne les élu.e.s et représentants Indecosa-cgt 18 dans leur mandat, pour la préparation de leur participation au sein des instances HLM dans lesquelles ils siègent.

L'exercice 2022 aura été caractérisée par :

- l'année des élections des représentants des locataires dans les CA des organismes HLM,
- la participation des élu.e.s Indecosa-cgt 18 dans les instances des bailleurs OPH Val de Berry et France Loire,
- le développement de nos liens avec les locataires sur différents quartiers avec la création d'Amicales affiliées à Indecosa-cgt 18,
- la conduite du dossier "Cité Jardin du quartier de l'Aéroport" avec les nombreuses actions des habitants.

La campagne Indecosa-cgt 18 des élections des locataires HLM 2022 ancrée sur les rencontres avec les habitants des quartiers HLM.

La campagne Indecosa-cgt 18 pour ces élections HLM 2022 a eu pour "fil rouge" les rencontres sur le terrain, les contacts avec les habitants autour d'initiatives diversifiées (assemblées de locataires, création d'Amicales affiliées à Indecosa-cgt 18, tentative de barnum aux pieds d'immeubles (*problèmes météo*), rendez-vous dans les permanences...).

Avec l'implication exceptionnelle au cours des dernières semaines des équipes de campagne sur le terrain (*pas assez nombreuses il faut bien le dire...*), l'Indecosa-cgt 18 a pu réaliser une telle campagne avec des objectifs aussi ambitieux, que celui de s'adresser aux quelques 20.000 locataires HLM dans les 151 communes du département pour les appeler à voter et faire voter Indecosa-cgt 18. Cela a été fait et les résultats sont là!

La **Commission Logement Habitat Cgt 18**, en lien très étroit avec le Conseil d'Administration de l'association, a été chargée de la conduite du plan de campagne conformément aux calendriers électoraux négociés lors des protocoles pré électoraux à France Loire et à Val de Berry.

Le plan de campagne élaboré par la Commission Logement Habitat Cgt 18 le 9 juin 2022 avait été précédé d'un courrier adressé en avril 2021 aux structures du mouvement syndical Cgt afin de les informer et les sensibiliser à cette échéance des élections des locataires HLM, aux enjeux inscrits au cœur de cette consultation populaire des habitants et à la nécessaire coopération des organisations Cgt pour déployer sur les territoires la campagne Indecosa-cgt 18 des élections HLM.

Et puis, en juin 2021, le Conseil d'Administration d'Indecosa-cgt 18 décidait

d'une **"ADRESSE AUX MILITANT.E.S Cgt du Cher"**, diffusée notamment par le Bulletin d'Information de l'UD Cgt, appelant les organisations Cgt à aider au repérage parmi leurs adhérent.e.s Cgt de celles et ceux locataires HLM pour la constitution des deux listes de candidatures Indécosa-cgt 18.

A cette initiative se sont succédées plusieurs rencontres de travail dans la perspective de préciser l'aide possible et attendue pour mener cette campagne des élections des locataires HLM dans le Cher.

Nous avons tenu l'Assemblée Générale de l'association départementale Indécosa-cgt 18 le mardi 14 juin 2022. L'après-midi de l'AG a été consacrée aux élections des administrateurs représentant les locataires dans les Conseils d'Administration des organismes HLM. Ce temps d'échange a permis de présenter et de débattre du plan de campagne élaboré par la Commission Logement Habitat Cgt 18, ainsi que de préciser les objectifs, les étapes et les modalités de travail pour chaque élément du plan.

Dans le cadre des calendriers pré électoraux des bailleurs OPH Val de Berry et France Loire, nous avons :

- négocié les protocoles préélectoraux définissant le calendrier, les modalités de votes et les moyens attribués aux associations de locataires pour leur campagne,
- constitué les deux listes Indécosa-cgt 18 avec 10 candidat.e.s pour l'OPH Val de Berry et 6 candidat.e.s pour France Loire,
- désigné les mandatés Indécosa-cgt 18 dans les Commissions électorales,
- produit le matériel électoral départemental (20.000 tracts et 1.000 affichettes) pour diffuser l'appel à voter pour les candidat.e.s Indécosa-cgt 18 auprès des 20.000 locataires HLM répartis dans les 151 communes du Cher,
- établi la profession de foi des candidat.e.s Indécosa-cgt 18 véritable "feuille de route" pour nos élu.e.s durant leur mandat de quatre années.

Les résultats des scrutins des 2 décembre à France Loire et 13 décembre à l'OPH Val de Berry : **Indécosa-cgt 18 reste la première association de locataires dans le Cher avec 42 % % des voix exprimées en moyenne!**

- à France Loire : 36,23 % pour la liste Indécosa-cgt 18 avec l'attribution d'un siège. A été élue Michèle Denieul (nouvelle administratrice).

- à l'OPH Val de Berry : 47,59 % des voix pour la liste Indécosa-cgt 18 avec l'attribution de deux sièges. Ont été élus : Claudie Henry (administratrice sortante) et Guy Gonzales (nouvel administrateur).

Du faible taux de participation (autour de 12 %), il convient de souligner que 2.200 locataires (sur 19.497 inscrits) se sont exprimés en faveur des 4 listes des associations de locataires en présence et que parmi ceux-ci 927 locataires ont choisi Indécosa-cgt 18.

Ces résultats sont le fruit d'un travail de proximité et de terrain de nos élu.e.s et représentants dans les instances de l'OPH Val de Berry et de France Loire avec les locataires; de la participation des membres de la Commission Logement et de l'association Indécosa-cgt 18 dans les assemblées de locataires et les initiatives publiques organisées avec les habitants des quartiers HLM.

Ils révèlent la confiance des locataires lors de leurs contacts avec ces "militant.e.s du logement social" les accompagnant dans leurs démarches auprès des services des bailleurs pour faire "bouger" les situations et surtout obtenir satisfaction dans les demandes déposées auprès des services.

La participation des élu.e.s et représentant.e.s Indécosa-cgt 18 au sein des instances des bailleurs.

OPH Val de Berry : Il est à signaler qu'un seul Conseil de Concertation Locative pour toute l'année 2022, a été tenu à la demande des élu.e.s Indécosa-cgt 18 le 7 décembre avec à son ordre du jour : le dossier de réhabilitation de la Cité Jardin; le programme de réhabilitation du Clos du Roy à Vierzon; le bilan de l'état de la vacance commerciale et technique; une information sur la réorganisation des services au sein de l'Office; la date de la régularisation des charges; la politique de l'Office en matière de demande de mutation de logement.

Par ailleurs, 6 Conseils d'Administration ont eu lieu : les 25 février, 4 mai, 8 juin, 24 juin, 14 octobre et 13 décembre.

Chaque Conseil d'Administration a été l'occasion pour les élu.e.s Indécosa-cgt 18 de prononcer une déclaration préliminaire aux travaux afin de sensibiliser les administrateurs aux différentes situations des locataires et pour lesquelles rien de significatif n'a été engagé pour résoudre les difficultés des habitants au quotidien.

Signalons l'initiative particulière lors du Conseil d'Administration du 17 juin, où les élu.e.s Indécosa-cgt 18 ont remis à chacun des administrateurs un dossier comprenant une déclaration, une pétition signée par 200 habitants et un reportage photos témoignant de l'état désastreux, intérieur et extérieur, des logements occupés par des locataires de la Cité Jardin, ainsi qu'une deuxième pétition accompagnée de photos signée par 42 locataires de l'ILM de la route de Saint Michel.

L'état du patrimoine de Val de Berry a continué de se dégrader et particulièrement celui de l'ancien bailleur Bourges Habitat acquis lors de la fusion en 2018.

Les locataires de différents quartiers, avec leurs élus et représentants, n'ont cessé, comme ils l'ont déjà fait en 2021, d'intervenir auprès des services, auprès de la Direction Générale pour que soient engagés les travaux indispensables- de réparation dans les logements concernés afin d'y vivre plus dignement.

Nous ne comptons plus les appels téléphoniques, les mails, les courriers, les rendez-vous dans les agences, dans les services, au siège social... qui ont été sans suite. Cette attitude a produit chez les locataires un sentiment d'abandon, de ne jamais être écouté et entendu, une forme de mépris très mal vécue.

Parmi les nombreux dossiers "logements" qui ont fait l'objet d'interventions sous différentes formes auprès du bailleur, il y en a un qui a mobilisé du "monde", de l'énergie et de l'action : la Cité Jardin du quartier de l'Aéroport.

2022 aura connu de fortes mobilisations des habitants de la Cité Jardin, organisés en Amicale des locataires affiliées à l'Indécosa-cgt 18. Parmi elles, deux initiatives publiques ont été organisées : le samedi 23 avril un rassemblement des habitants sur la place au 8 rue Nungesser et Coli avec l'adoption d'une motion adressée au Préfet, au Président du Conseil Départemental, à la Présidente de l'Agglo Bourges Plus, au Maire de Bourges, au Président et Directeur Général de Val de Berry pour exiger les travaux d'isolation thermique des bâtiments avant 2025; et l'autre initiative le mercredi 12 octobre avec une occupation par les locataires du siège social de Val de Berry pour être reçu et exiger entre autre l'engagement immédiat de travaux pour améliorer les conditions désastreuses de chauffage dans les logements.

Nous n'avons bien souvent regretté les "silences" et "l'absence" de ces autorités publiques dans la prise en considération des attentes et des enjeux pour les locataires usagers de cet habitat.

Ce dossier "la Cité Jardin" a été l'objet de plusieurs saisines, dont celle de la Direction Départementale des Territoires, le Pôle Départemental pour la Lutte contre l'Habitat Indigne décidant de vérifications à effectuer dans les habitations.

Au registre de l'activité des Amicales de locataires affiliées à Indécosa-cgt 18, il y a celle des "Quartiers Gibjoncs-Chancellerie-Moulon", qui s'est réunie le 7 juillet et a procédé à un "état des lieux" des suites engagées par le bailleur aux différentes situations signalées par les habitants de ces quartiers. Ici comme ailleurs, le constat est le même : rien n'est réglé définitivement et correctement pour améliorer sensiblement les conditions de l'habitat et de son environnement des locataires de ces territoires.

Nous avons observé de l'impatience parmi les locataires pour lesquels leurs demandes ne sont pas traitées, mais également l'absence de "retour" d'infos et d'explications par le bailleur sur les suites données à leurs démarches.

Il faut rappeler qu'au cours des permanences d'accueil hebdomadaires, parmi les personnes reçues (consommateurs, usagers, locataires...) pour faire part de leur litige, 50 % de ceux-ci sont des locataires rencontrant des problèmes liés à l'habitat et particulièrement dans le logement social. Nous instruisons avec chacun d'eux les démarches à réaliser pour la prise en compte par les services du bailleur de leurs difficultés.

Nous avons organisé une journée de formation sur "***Le logement locatif social et la représentation des locataires au sein des organismes HLM***" le jeudi 13 octobre avec le concours de Eric Arnault du CEFALS (*Conseil, étude, formation pour les acteurs du logement et du social*). 12 personnes ont participées.

Par ailleurs, nous avons participé, avec la tenue d'un stand, à la ***Fête des Associations de la Ville de Bourges*** le 11 septembre. La communication a été axée sur le thème des élections des représentants des locataires au CA des organismes HLM Val de Berry et France Loire avec la diffusion d'un flyer.

Bourges, le 13 mars 2023