



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
Irène FELIX
Christine CHEZE-DHO

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

Christian GATTEFIN
Franck MICHOUX

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 – Présidente de Bourges Plus
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 – 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

V – RAPPORT D'ACTIVITE 2022

Le rapport d'activité 2022 de Val de Berry vous est présenté pour information.

Les documents y figurant détaillent l'activité de chaque service 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 2022 de Val de Berry.

Arrivée de Madame FELIX, Présidente de Bourges Plus, à partir de ce point.

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

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 avril 2023

Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE



The stamp is circular and contains the text: "CCI VAL DE BERRY", "rue J. J. Rousseau", "18000 BOURGES". A signature is written over the stamp.



RAPPORT D'ACTIVITE 2022

SOMMAIRE

I – DIRECTION GENERALE	1
1) CONSEIL D'ADMINISTRATION - BUREAU	2
2) COMITE DE DIRECTION ET AUTRES MANIFESTATIONS	5
3) COMMUNICATION EXTERNE	7
II – DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES	11
1) EMPLOI	13
2) REMUNERATIONS ET CHARGES ACCESSOIRES	19
3) CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE	21
4) AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL	26
5) FORMATION	28
6) RELATIONS PROFESSIONNELLES ET AUTRES CONDITIONS DE VIE DANS L'ENTREPRISE	30
7) COMMUNICATION INTERNE COHESION ET QUALITE	32
8) INDICATEURS EGALITE PROFESSIONNELLE FEMMES-HOMMES	35
III – DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET COMMANDE PUBLIQUE	41
1) MARCHES PUBLICS – FONCIER ET VENTE DE LOGEMENTS	42
2) CONTENTIEUX JUDICIAIRE LIE AU PATRIMOINE	46
3) PROJETS DANS LA SAC VAL DE FRANCE L'HABITAT DES TERRITOIRES	48
IV – DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT	51
1) POLE MAITRISE D'OUVRAGE	53
2) POLE ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE	57
3) POLE QUALITE DE VIE LOCATIVE	59
4) POLE BASE DE DONNEES	66
5) POLE ETATS DES LIEUX	69
6) POLE CHARGES DE SECTEURS	72
V – DIRECTION CLIENTELE	75
1) GESTION LOCATIVE	76
2) BAUX DITS ATYPIQUES	91
3) GESTION SOCIALE	94
4) CONTENTIEUX RECOUVREMENT	97
5) RESIDENCE SENIORS DOMOTISEE	101

VI – DIRECTION FINANCIERE	106
1) POLE EXPLOITATION / FISCALITE	108
2) POLE INVESTISSEMENT / FINANCES	109
3) POLE CONSEIL DE GESTION	110
VII – DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION	112
VIII – DIRECTION COMMERCIALE ET DE LA PROXIMITE	115
1) OCCUPATION DES LOGEMENTS	116
2) DEMANDES DE LOGEMENTS	123
3) ATTRIBUTION DE LOGEMENTS	125
4) DEPARTS	130
5) VACANCE COMMERCIALE	132
6) RECLAMATIONS	135
7) PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES	140
8) ACTUALITE DE L'ANNE 2022	142

DIRECTION GENERALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

BUREAU

DIRECTION GENERALE

L'année 2022 a été une année de transition. Suite à l'absence du Directeur Général, Benoît LEMAIGRE a été désigné Directeur Général par intérim par le Conseil d'Administration. Dans sa séance du 24 juin, cette instance a nommé Benoît LEMAIGRE Directeur Général avec prise de fonction au 1^{er} octobre 2022.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2022, l'acquisition d'un nouveau logiciel Easyquorum a permis d'adresser les convocations du Conseil d'Administration et du Bureau, ainsi que tous les documents s'y rapportant (rapports et procès-verbaux) en dématérialisé aux administrateurs le souhaitant.

Le Conseil d'Administration a tenu 6 réunions en présentiel ou en distanciel aux dates suivantes :

DATE	NOMBRE DE PRESENTS	PRESENTS ET REPRESENTES
25 FEVRIER (présentiel)	23	27
4 MAI (présentiel)	22	24
8 JUIN (présentiel et distanciel)	21	23
24 JUIN (présentiel)	17	25
14 OCTOBRE (présentiel)	25	26
14 DECEMBRE (présentiel)	16	25

Lors de la séance du 4 mai, un nouvel administrateur représentant la CAF du Cher a été accueilli.

Suite à la démission d'un administrateur représentant l'Agglomération de Bourges Plus, un nouveau membre a été désigné lors du Conseil d'Administration du 14 octobre.

Suite aux élections des représentants des locataires en date du 13 décembre, 2 nouveaux membres d'Administration ont été installés le 14 décembre 2022. A l'issue de cette séance, Lucien DAVID, représentant la CLCV, a donné sa démission. Il a été remplacé par la 3^{ème} personne de la liste, Annie VERHOEVEN.

BUREAU

Les Membres du Bureau se sont réunis 4 fois en présentiel les :

DATE	NOMBRE DE PRESENTS	PRESENTS ET REPRESENTES
19 JANVIER	7	7
23 MARS	6	6
7 SEPTEMBRE	5	6
16 NOVEMBRE	6	6

COMITE DE DIRECTION

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

RECLAMATIONS TECHNIQUES

ELECTIONS

DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

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 nouvellement composé des Directions suivantes :

- Direction Générale
- Direction des Ressources Humaines
- Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
- Direction Technique et Développement
- Direction Clientèle
- Direction Financière
- Direction des Systèmes d'Information
- Direction Commerciale et de la Proximité

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

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Durant l'année 2022, ce Conseil de Concertation Locative s'est tenue le 7 décembre.

RECLAMATIONS TECHNIQUES

Pour avoir un regard sur les réclamations techniques émanant des élus, des associations de locataires et diverses institutions, ces dernières sont traitées au niveau du Secrétariat Général qui collecte les informations afin de pouvoir y répondre.

ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les élections des représentants des locataires qui ont lieu tous les 4 ans se sont tenues le 13 décembre. Ces élections prévues initialement le 6 décembre ont dû être repoussées suite à un problème technique rencontré par Paragon, prestataire qui s'est vu attribuer le marché d'externalisation. Cet incident a impacté tous les bailleurs sociaux ayant passé un marché avec ce dernier.

La Direction Générale et la Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique ont géré ce dossier.

Val de Berry a mis en place un protocole local relatif à ces élections validé et signé par différentes associations de locataires.

3 listes ont été présentées par les associations suivantes :

- CNL
- CLCV
- INDECOSA CGT

Au vu des résultats obtenus, la répartition des 5 sièges est la suivante :

- | | |
|------------------|---|
| - CNL : | 1 |
| - CLCV : | 2 |
| - INDECOSA CGT : | 2 |

Ces membres représentants les locataires ont été installés lors du Conseil d'Administration du 14 décembre 2022.

COMMUNICATION EXTERNE

COMMUNICATION EXTERNE

En 2022, 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.

RELATIONS PRESSE

- Parution de 65 papiers dans la presse régionale et nationale (PQR, radios, 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 DG et du Président

INFOGRAPHIE

- Création de supports imprimés aux couleurs de Val de Berry (Invitations, affiches, panneaux de chantier, dépliants, notes illustrées...)
- Commande et suivi de la refonte des guides locataires, dépliants « qui fait quoi » et d'un supplément destiné aux résidences seniors services domotisées
- Création de supports liés à la promotion de notre première résidence seniors services domotisée en lien avec le Conseil Départemental du Cher

ÉVÉNEMENTIEL

- **Janvier** : Participation à une visio-conférence nationale « chauves-souris »
- **Février** : Réalisation d'une fresque dite TOPAZ – quartier Val d'Auron - Bourges
- **Mars** : Visite presse - La Guerche sur l'Aubois, Signature Parcours Gagnant et réunion publique autour d'une résidentialisation - quartier Grand Meaulnes - Bourges
- **Avril** : Opération retournement de compost - quartier St Outrille - Bourges
- **Mai** : Inauguration d'un EHPAD - Aix d'Angillon, Séminaire BIM – St Amand Montrond, Fête des voisins - quartier Gustave Flourens - Vierzon
- **Juin** : Visite de patrimoine avec la CGLLS et les élus de Bourges Plus et de la ville de Bourges - Bourges, Séminaire SAC - St Amand Montrond, Participation à la Semaine Nationale de l'Innovation Hlm, Réunion du personnel autour de la réorganisation, Participation au Salon des Maires du Cher, Participation au forum de l'EPIDE - Osmoy
- **Juillet** : Atelier percussions dans les quartiers - La Guerche sur l'Aubois, Création d'une spirale à aromates - St Amand Montrond, Chantiers jeunes - Bourges, Réalisation de fresques - quartier du Val d'Auron - Bourges
- **Septembre** : Participation à l'opération « Un geste pour mon quartier » - Bourges
- **Octobre** : Opération quartier propre - St Amand Montrond, Visite presse – Démolitions NPRU – Bourges, Conférence presse autour du bien vieillir à domicile en partenariat avec France Loire et le Conseil Départemental du Cher
- **Novembre** : Pied d'immeuble autour d'une future réhabilitation - résidence St Sulpice – Bourges, participation au prix Ilan Halimi avec le lycée des métiers Jean Guéhenno et la Mairie de St Amand Montrond
- **Décembre** : Inauguration du square Ilan Halimi - St Amand Montrond, Inaugurations des résidences Bel Air et École des Forges - Vierzon, Visite d'un chantier par des maternelles - Bourges

PRIX ILAN HALIMI

- Pilotage complet du projet en lien avec la Mairie de St Amand Montrond et le lycée Jean Guéhenno.
- Rédaction de supports, reportage photo/vidéo, réalisation du dossier de candidature, rédaction de discours, mise en place de diverses manifestations, presse, logistique...
- 22 novembre 2022 : projection du film « 24 jours, la vérité sur l'affaire Ilan Halimi »
- 23 novembre 2022 : visite des lieux chargés de mémoire de St Amand Montrond
- 24 novembre 2022 : visite des puits de Guerry - Savigny en Septaine
- 25 novembre 2022 : porte à porte entre élèves et locataires - St Amand Montrond
- 06 décembre 2022 : inauguration du square Ilan Halimi - St Amand Montrond

SEMAINE NATIONALE DE L'INNOVATION HLM

- Pilotage d'opérations menées dans le cadre de cette 9^{ème} édition :
- 15 juin 2022 : lectures publiques - La Guerche sur l'Aube
- 16 juin 2022 : inauguration de la résidence seniors services de Plaimpied-Givaudins
- 17 juin 2022 : remise des titres professionnels aux chargés de proximité (en lien avec la communication interne de Val de Berry et Montluçon Habitat)

WEB

- Rédaction et publication de 25 articles sur le site web www.valdeberry.fr
- Veille quotidienne sur l'actualité du monde Hlm et de l'écosystème local
- Gestion et création de contenus pour les comptes Twitter, Facebook et Instagram
- Lancement et gestion du compte LinkedIn de Val de Berry

SIGNALETIQUE

- Mise à jour et alimentation régulière des affichages dynamiques connectés
- Lancement de commandes liées à l'installation de panneaux d'affichage dans l'ensemble des résidences de Val de Berry

SOCIETE DE COORDINATION

- Rencontres des partenaires de Montluçon Habitat autour d'un futur site intranet
- Appel d'offres, analyse et désignation d'un attributaire pour le site www.valdefrance.fr

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, suivi des annonces sur le site web etc...)

ÉLECTION DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES

- Planification et mise en œuvre de la campagne de communication en lien avec le secrétariat de direction et la direction juridique et de la commande publique

RECRUTEMENT D'UNE APPRENTIE COMMUNICATION EXTERNE

- Démarchage auprès de l'ensemble des écoles de communication de la Région
- Rencontre et tri des profils des différents candidats et sélection par le DG et la DRH
- Accueil d'une apprentie chargée de communication externe au sein de Val de Berry

COMMUNICATION DE CRISE

- Anticipation et création d'une stratégie de communication de crise (à partir de décembre 2022) - Bourges Aéroport

AUTRES

- Création de 5 numéros de la newsletter « Avec vous »
- Accompagnement et suivi de nos partenariats « biodiversité »
- Accompagnement de projets de proximité avec les locataires (sensibilisations...)
- Rédaction de diverses notes d'information (Covid, travaux...) pour les locataires
- Rédaction de publi-rédactionnels (agendas, calendriers, revues etc...)
- Préparation de réunions publiques avec des riverains de bâtiments à démolir
- Suivi et commande de prestations liées à la photographie de patrimoine par drone

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

PRESENTATION GENERALE

Une équipe de **167** personnes :
71 fonctionnaires territoriaux et contractuels de droit public
94 salariés de droit privé
2 apprentis

57 % de personnel sous statut privé (contre 33% en 2015 / 34% en 2016 / 36% en 2017/ 41,29% en 2018 / 48.19% en 2019 / 50% en 2020 et 54% en 2021)

42% de personnel sous statut public (contre 66% 2015 – 2016 / 66% en 2017 / 58% en 2018 / 51% en 2019 / 49.40% en 2020 et 46% en 2021)

Une moyenne d'âge de 46.93 ans

Un taux d'absentéisme global de 6,57 %

5 salariés à temps partiel

Un investissement en formation égal à 1,35% de la masse salariale brute non chargée

46,5 journées de formation en 2022

Une participation à la formation concernant 49% de l'effectif en 2022

EMPLOI

1.1. Effectifs

11	Effectifs	2020	2021	2022
111	Effectif permanent total au 31/12	158	173	166
112	Effectif rémunéré au 31/12	168	175	167
113	Nombre de salariés liés par un contrat à durée déterminée au 31/12	5	2	1
114	Nombre de salariés liés par un contrat à durée indéterminée au 31/12	76	92	93
115	Nombre de fonctionnaires territoriaux et contractuels de droit public	84	80	71
116	Nombre d'apprenti au 31/12	3	1	2

	Répartition de l'effectif permanent		2020	2021	2022
117	Répartition par sexe	Femmes Hommes	102 66	106 69	104 62
118	Répartition par âge	- de 25 ans 25 - 29 ans 30 - 34 ans 35 - 39 ans 40 - 44 ans 45 - 49 ans 50 - 54 ans 55 - 59 ans 60 ans et +	9 12 11 11 20 17 41 27 20	9 7 10 14 21 21 39 26 28	9 8 12 13 20 20 30 30 24
119	Répartition selon l'ancienneté	00 à 05 ans 06 à 10 ans 11 à 15 ans 16 à 20 ans 21 à 25 ans 26 à 30 ans 31 à 35 ans 36 à 40 ans + de 40 ans	60 13 11 20 25 19 10 7 3	66 11 12 19 27 19 13 6 2	71 11 9 15 25 16 12 6 1
1110	Répartition par statut	FPT - catégorie A - catégorie B - catégorie C OPH (>2011) - catégorie 4 - catégorie 3 - catégorie 2 - catégorie 1 Droit public Emploi d'avenir Apprenti	4 14 66 3 18 45 14 1 0 3	4 13 63 3 23 48 19 1 0 1	4 12 54 5 21 51 16 1 0 2
1111	Répartition par filières	- Adm. - Technique	100 68	103 72	104 63
1112	Répartition par catégories professionnelles	- Cadres de Direction - Cadres - Maîtrise - Employés	7 29 95 37	7 34 92 42	7 31 92 33

Les effectifs

L'évolution de l'effectif permanent depuis 2017 est la suivante :

2017	2018	2019
91	152	155

Fusion absorption en 2018

Motifs ayant conduit à recourir aux CDD :

- Remplacement maladie
- Surcharge d'activité

Les âges

48.19 % des salariés ont plus de 50 ans.

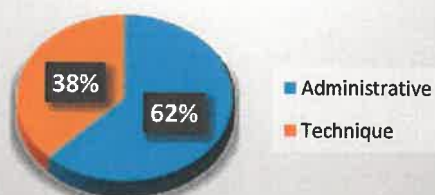
L'âge moyen d'un salarié est de **46.93 ans** (2021 47.66 ans / 2020 46.76 ans / 2019 47.68 ans / 2018 47,84 ans / 2017 47,65 ans / 2016 47½ ans / 2012-2013 47 ans, 46½ ans en 2011-2014-2015 / 46 ans en 2010-2009-2008).

L'ancienneté

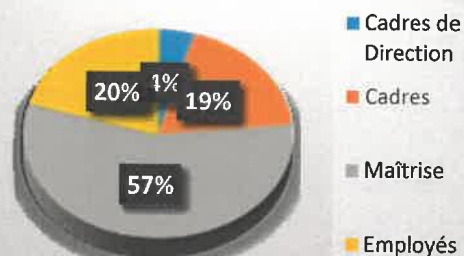
49.40% des salariés ont une ancienneté de 0 à 10 ans à l'Office ; sur l'effectif présent au 31/12/2022, 51.20% ont une ancienneté de plus de 10 ans dont 47.05% ont plus de 25 ans d'ancienneté.

Répartition de l'effectif :

Par filières



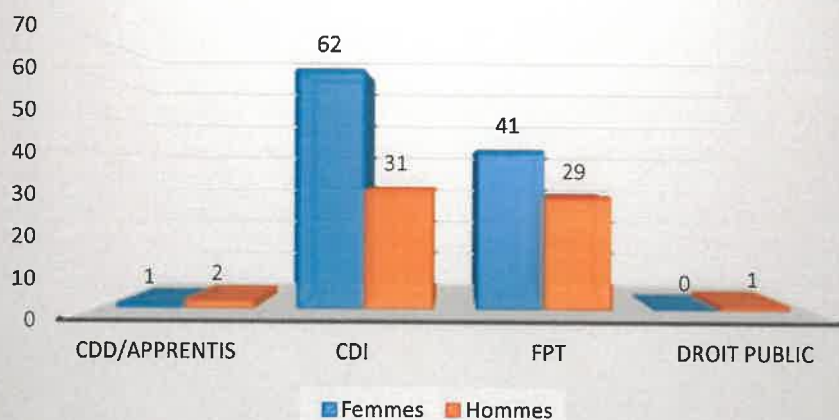
Par catégories



Dans les agences et siège



Répartition par statuts



1.2. Evolution des effectifs mois par mois en 2022

12	Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai.	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
	Nbre	171	171	168	167	168	169	168	169	170	169	167	167

1.3. Prévisions annuelles en termes d'effectifs

13	Années	2023	2024	2025
131	Prévisions départs retraite	4	8	1
132	Prévisions arrivées	6	7	1

1.4. Stagiaires

14	Stagiaires	2020	2021	2022
141	Nombre de stagiaires accueillis	13	10	4

1.5. Embauches

15	Nombre d'embauches	2020	2021	2022
151	Nombre d'embauches par CDD <i>dont nombre d'embauches de salariés de - de 25 ans</i>	12 10	14 10	9 6
152	Nombre d'embauches par CDI <i>dont nombre d'embauches de salariés de - de 25 ans</i>	9 2	19 4	15 0
153	Nombre salariés temporaires, Intérimaires, mis à disposition <i>dont nombre de jours travaillés</i>	5 149.5	2 71.5	8 488
154	Nombre de contrat insertion et de formation en alternance salariés de – de 26 ans	3	0	2

1.6. Départs

16	Départs	2020	2021	2022
161	Nombre total des départs - personnel en CDI / FPT (hors décès)	20	30	22
162	Répartition des départs de FPT /CDI selon leur nature : Démissions Licenciements Licenciements pour inaptitude physique, invalidité Départs en période d'essai Retraite et préretraite, CFA Décès autres	1 0 1 1 1 0 1	6 0 0 1 6 0 2	3 3 0 5 7 0 2
163	Fin de contrats en durée déterminée	15	15	2

1.7. Promotions

17	Promotions	2020	2021	2022
171	Nombre de salariés FPT promus dans un niveau ou une catégorie supérieurs	2	2	4
	Nombre de salariés privés promus dans un niveau ou une catégorie supérieurs	3	3	8
	Total des promotions	5	5	12

1.8. Chômage

18	Chômage	2020	2021	2022
181	Nombre de salariés indemnisés	4	6	9
182	Montant des allocations versées	48099.29	76136.23	66 291,24

Chômage

VAL DE BERRY est son propre assureur pour ce qui concerne le chômage.

1.9. Travailleurs handicapés

19	Travailleurs handicapés	2020	2021	2022
191	Nombre de handicapés	14	15	15
192	dont nombre de handicapés à la suite d'accidents du travail ou maladies professionnelles intervenus dans l'entreprise	0	0	0

Travailleurs handicapés

L'obligation d'emploi des travailleurs handicapés est respectée.
Contribution : 0 euro

1.10. Revalorisation barème rémunération des OPH

110	Revalorisation du barème des rémunérations de base accord collectif national	2020	2021	2022
1101	Nombre de salariés concernés	0	18	16

1.11. Absentéisme

111	Absentéisme	2020	2021	2022
1111	Nombre de journées d'absences pour maladie ordinaire	1787	3217	2381
1112	Répartition des absences pour maladie ordinaire selon leur durée :			
	En nombre d'arrêts :			
	- de 15 jours	135	185	160
	- 15 jours à 1 mois	26	48	15
	- 1 à 3 mois	14	28	9
	- + de 3 mois	0	1	8
	En nombre de jours d'arrêt :			
	- de 15 jours	768	1124	719
	- 15 jours à 1 mois	552	1023	349
	- 1 à 3 mois	467	975	332
	- + de 3 mois	0	95	981
	Nombre d'agents FPT ayant eu arrêts	30	26	37
	Nombre de jours / FPT	977	1350	1008
	Nombre de salariés privés ayant eu arrêts	33	52	66
	Nombre de jours / salariés privés	810	1867	1373
1113	Nombre de journées d'absences pour accident de travail et de trajet ou maladie professionnelle	385	511	332
	Nombre de salariés concernés	2	3	3
1114	Absences pour longue maladie et maladie de longue durée	1875	1459	1270
	Nombre d'agents FPT concernés	6	4	6
	Nombre de salariés privés concernés	1	0	0
1115	Nombre de journées d'absences pour maternité ou paternité	513	152	24
1116	Nombre de jours d'absences pour événements familiaux et congés exceptionnels	125.50	209	171
1117	Taux d'absentéisme	7,44%	8,36%	6,57%

Absentéisme maladie

Taux absentéisme = (Nombre de jours d'absences pour motif médical et maternité/paternité/adoption) / (Effectif * 365j)

Le taux d'absentéisme maladie ordinaire est de 6,57% en 2022 (8,36% en 2021).

Absentéisme par filières professionnelles (maladie ordinaire)

	Nombre de jours	Part absentéisme
Administratif	1714	72%
Technique	667	28%
total	2381	100%

Absentéisme par catégories professionnelles (maladie ordinaire)

	Nbre de jours	Part absentéisme
Cadres	819	34.4%
Maîtrise	1035	43.5%
Employés	527	22.1%

Absentéisme par tranches d'âges (maladie ordinaire)

	Nbre d'agents abs. Maladie ordinaire en 2022	Nombre de jours d'arrêts
- de 20 ans	0	0
20-29 ans	13	200
30-39 ans	18	334
40-49 ans	28	605
50-59 ans	34	1127
60 ans et +	10	115

En 2022, 68% des salariés en congé de maladie ordinaire sont des femmes (59.49% en 2021). 34% des salariés en maladie ordinaire en 2022 font partie de la filière technique (contre 63.33% en 2021).

***REMUNERATIONS
ET
CHARGES ACCESSOIRES***

2 - RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES ACCESSOIRES

2.1. Personnel

21	Personnel permanent	2020	2021	2022
211	Salaire brut annuel moyen = Masse salariale brute non chargée Effectif mensuel permanent rémunéré	32 225€	29 767€	30287€

Rémunération :

La rémunération moyenne annuelle brute non chargée est en 2022 de 30 287€.

La rémunération et les charges sociales :

Le coût moyen total d'un salarié se répartit de la manière suivante :



Données extraites du logiciel de paie

2.2. Prévoyance et mutuelle

Depuis le 27 novembre 2013, VAL de BERRY dispose d'un contrat de prévoyance (maintien de salaire – capital décès). Au 31 décembre 2022, 155 collaborateurs y sont adhérents, 96 salariés privés et 59 fonctionnaires. La participation de l'employeur est de 90%.

Depuis le 12 octobre 2015, VAL de BERRY dispose d'un contrat de mutuelle. Au 31 décembre 2022, 133 collaborateurs y sont adhérents : 85 salariés privés et 48 fonctionnaires. La participation de l'employeur est de 60% (sur la part individuelle).

CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

3 - CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

3.1. Accidents de travail et de trajet

31	Accidents de travail et de trajet		2020	2021	2022
311	Nombre d'accidents de travail déclarés :		1	0	2
	- sans arrêt	Privé	0	0	0
		FPT	0	0	2
	- avec arrêt	Privé	0	0	0
		FPT	1	0	0
312	Nombre de jours d'arrêt de travail dus à des accidents de travail survenus dans l'année en fonction du sexe	Hommes	0	0	0
		Femmes	11	0	0
313	Nombre d'accidents de trajet ayant entraîné un arrêt		0	1	1
314	Nombre total de jours dus à des accidents de travail survenus dans l'année		0	11	0
315	Nombre de jours d'arrêt de travail dus à des accidents de trajet survenus dans l'année		0	89	8
316	Nombre d'accidents mortels		0	0	0
317	Nombre d'incapacités de travail notifiées à l'Office au cours de l'année (totales ou partielles)		0	0	0
318	Taux moyen et montant de la cotisation Sécurité sociale pour accidents de travail		1,28%	1.30%	1.16%
			31 052 €	32 621€	33 201,18

3 - CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

3.2. Taux de fréquence, indice de fréquence :

Accidents du travail / de service	2020	2021	2022
Taux de fréquence	0.00	0.00	0.00
Indice de fréquence	0.00	0.00	0.00
Taux de gravité sans reliquat	0.00	0.00	0.00
Taux de gravité avec reliquat	1.687	1.13	0,00

Accidents de trajet	2020	2021	2022
Taux de fréquence	0.00	4.49	3.73
Indice de fréquence	0.00	5.71	5.99
Taux de gravité sans reliquat	0.00	0.40	0.03
Taux de gravité avec reliquat	0.09	0.00	0.00

Le taux de fréquence est :

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.

L'indice de fréquence est :

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.

Le taux de gravité représente :

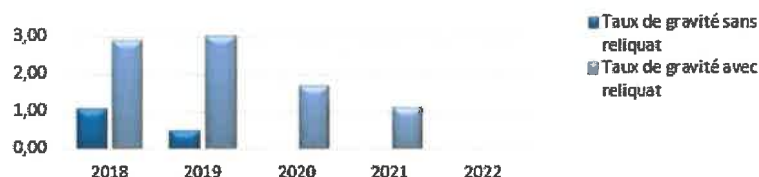
Le nombre de journées indemnisées pour 1 000 heures travaillées, (c'est-à-dire le nombre de journées perdues pour incapacité temporaire pour 1 000 heures travaillées).

Il est donc le rapport entre le nombre de journées indemnisées multiplié par 1000 heures, et le nombre d'heures travaillées

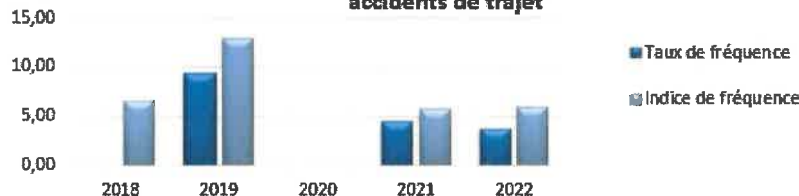
Evolution du taux de fréquence et de l'indice de fréquence des accidents du travail



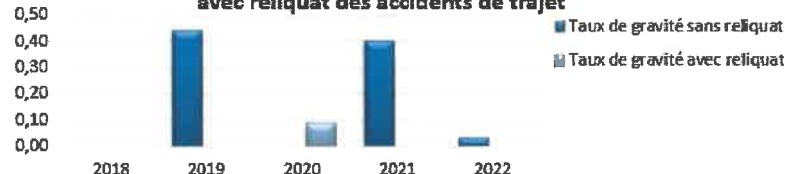
Evolution du taux de gravité sans reliquat et taux de gravité avec reliquat des accidents du travail



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



3 - CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

3.3. Répartition des accidents de travail par éléments matériels

33	Répartition des accidents	2020	2021	2022
331	Accidents liés à l'existence de risques graves	0	0	0
332	Accidents liés à des chutes avec dénivellation	0	1	0
333	Accidents occasionnés par des machines	0	0	0
334	Accidents de circulation, manutention, stockage	0	0	1
335	Accidents causés par des objets, masses et particules en mouvement	0	0	0
336	Autres cas	0	0	2

3.4. Maladies professionnelles

34	Maladies professionnelles	2020	2021	2022
341	Nombre de maladies professionnelles déclarées au cours de l'année	0	0	0
342	Nombre de salariés atteints par des maladies professionnelles	2	1	0
343	Nombre d'arrêts de travail pour maladie professionnelle	0	0	0
343	Nombre total de jours d'arrêts dus à des MP survenues dans l'année	334	0	0

3.5. C.S.E

35	C.S.E	2020	2021	2022
351	Nombre de réunions en lien avec la Santé, Sécurité et les Conditions de Travail	5	5	5

Les élections des représentants au CSE ont eu lieu le 8 décembre 2022.

3 - CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

3.6. Dépenses en matière de sécurité

36	Dépenses en matière de sécurité	2020	2021	2022
361	Effectif formé à la sécurité dans l'année	6	52	14
362	Montant des dépenses de formation à la sécurité effectuées	3 949€	9 384€	2 262€
363	Montant des dépenses faites dans l'année pour l'amélioration des conditions de sécurité et de travail	124 762€	22 211€	8026€

Détail des actions de formation et de sensibilisation à la santé et à la sécurité au travail :

Thème de l'action	Nbre de pers formées	Organisme de formation
Habilitations Electriques initiales	3	CPE FORMATION
Habilitations Electriques recyclage	10	CPE FORMATION
MAC - Sauveteur Secouriste du Travail (maintien et actualisation des compétences)	0	Formation prévue en 2023 pour l'ensemble des SST
SST initiale	1	CPE FORMATION

Dépenses de formation à la sécurité

En 2022, les actions de formation liées à la sécurité se sont poursuivies. Les recyclages et formations initiales d'habilitation électrique ont été réalisées et l'ensemble des collaborateurs ayant besoin d'une habilitation l'ont reçu.

L'agent d'animation sénior a été formé aussi sur l'habilitation électrique ainsi qu'au SST, dans le but d'avoir un maximum de connaissances liées à son poste auprès des personnes âgées.

Gestion de la crise sanitaire COVID

Le plan de sortie de crise a été communiqué à l'ensemble des collaborateurs le 17 mars 2022, mais VAL de BERRY a tout de même continué à mettre à disposition des agents des moyens de protection contre la Covid-19 (masques, gel hydro alcoolique, désinfectants de surfaces).

AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL

4.1. Durée et aménagement du temps de travail

41	Durée et aménagement du temps de travail	2020	2021	2022
411	Horaire hebdomadaire moyen des employés	37 H	37 H	37 H
412	Nombre de salariés à horaires fixes	44	48	39
	Nombre de salariés bénéficiant d'horaires individualisés	127	127	138
413	Nombre de salariés à temps partiel	8	7	5
414	Nombre moyen de jours de congés annuels	25	25	25
415	Nombre moyen de jours de RTT	11	11	11
416	Nombre de jours fériés payés	11	11	11

4.2. Médecine du travail

42	Médecine du travail	2020	2021	2022
421	Nombre visites médecine du travail	105	80	63
422	Coût des examens cliniques et expertises médicales	18 284€	20474€	18612€
423	Pénalités absence visite médicale	471.84€	357,12€	124.08€

4.3. Travailleurs inaptes

43	Travailleurs inaptes	2020	2021	2022
431	Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes	1	0	0
432	Nombre de salariés reclassés suite à inaptitude	0	0	0

Durée et aménagement du temps de travail

5 collaboratrices travaillent à temps partiel en 2022 :

- 80 % : 2 femmes
- 90 % : 3 femmes

Deux collaboratrices en temps partiel 80% sont passées à temps complet en 2022

Leur qualification :

-5 collaboratrices : cat. 2 niv. 2

Nombre de demandes individuelles pour déroger à la durée minimale de travail (art. L. 3123-14-1)

Aucune en 2022

Aménagement Poste de Travail – Maintien dans l'emploi (AGEFIPH) :

En 2022, 2 collaborateurs ont bénéficié d'aménagements particuliers sur leur poste de travail dans le cadre d'un maintien dans l'emploi.

Aménagement Poste de Travail – Hors Maintien dans l'emploi (AGEFIPH) :

Mise à disposition de souris ergonomiques pour 4 collaborateurs suite à une étude ergonomique de leur poste informatique.
Mise à disposition d'équipements divers afin d'améliorer les conditions de travail de 4 collaborateurs, notamment suite aux préconisations formulées par la médecine du travail : escabeau, support de documents, repose-pied...
Mise à disposition en test de tapis ergonomiques à 6 collaborateurs.

Condition d'application des aménagements de la durée et des horaires de travail :

Voir accord RTT

Pour mémoire, une convention de disponibilité des sapeurs-pompiers volontaires a été signée le 21 mai 2014 avec le SDIS du CHER.
Une seconde a été signée le 12 janvier 2021 avec le ministère des armées.

FORMATION

5 - FORMATION

5	Formation	2020	2021	2022
51	Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation : ♦ Coûts pédagogiques / masse salariale brute non chargée	1,97%	1,62%	1,35%
52	Montant consacré à la formation professionnelle continue (hors salaires et frais divers) et hors formations incluses dans des marchés d'accompagnement. Montant de la cotisation au CNFPT Montant de la cotisation à Uniformation	67 920€ 26 800€ 30 869€	83 532 € 28 360 € 32 250€	67 640 € 27 331 € 33 365 €
53	Nombre de journées de formation	45	68	46,5
54	Nombre de salariés ayant bénéficié d'une préparation à un concours ou un examen professionnel	3	2	1

pôle Maîtrise d'Ouvrage, afin que les collaborateurs du pôle acquièrent les connaissances nécessaires lors des montages d'opération.

Participation aux actions de formation répartition des journées

Par statut :	FPT	37 %
	Privé	63 %
Par sexe :	Femmes	61 %
	Hommes	39 %
Par filière :	Adm.	55 %
	Technique	45 %
Par catégorie :	Cadres	24 %
	Maîtrise	52 %
	Employés	24 %

Suite à la réorganisation du 1^{er} juillet 2022, le pôle EDL a été rattaché à la DTD. Deux collaborateurs précédemment basés à la cellule réclamations ont été intégrés dans ce pôle qui réalisent dorénavant les EDL de sorties sur l'ensemble du parc locatif de Val de Berry.

Une première formation sur l'adaptation de sa communication auprès des personnes âgées a été réalisée pour la Direction Clientèle. À la suite de cette formation, une demande de la part des collaborateurs se déplaçant chez les locataires a été formulée pour pouvoir communiquer plus aisément avec les locataires âgés.

La certification des gardiens a été réalisée sur une période de plus de 10 mois (septembre 2021 à juin 2022). Les 21 gardiens de Val de Berry et 3 de Montluçon Habitat ont été formés sur un nouveau logiciel : le « Serious Game ». Celui-ci permet de travailler sur un outil de réalité virtuelle permettant des mises en situation et des exercices de cas pratiques. Le 17 juin 2022, tous ont obtenu au moins un module de la certification et ont reçu un diplôme des DG des deux offices.

Une formation « Management » a été initiée en 2022 pour l'ensemble de l'encadrement avec Montluçon Habitat dans le cadre de la SAC. Elle se terminera en mars 2023.

Montant consacré à la formation professionnelle continue

Au 31 décembre 2022, l'Office compte 167 collaborateurs dont 82 ont suivi au moins une formation durant l'année écoulée. Ainsi, 49% des collaborateurs de Val de Berry ont pu suivre au moins une formation durant cette année, dont 61% de femmes et 39% d'hommes. Au 31 décembre 2022, le budget dédié à la formation professionnelle à hauteur de 95 000€ et a été consommé à 97%, soit 92 320€.

Le budget consacré à la formation en 2022 a diminué de 19,03% par rapport à 2021. Cette baisse s'explique du fait qu'en 2021, suite à la crise COVID, le nombre de formations a augmenté du fait de l'impossibilité de les réaliser en 2020. En 2022, les 46,5 jours de formations correspondent aux jours de formation par groupe, ceux-ci pouvant être composés de 3 collaborateurs comme 10. Si l'on prend en compte individuellement les formations par collaborateurs, nous avons réalisé 184,5 jours de formations.

Quelques exemples d'actions de formation réalisées en 2022

Une collaboratrice a été formée au SST du fait de son poste en lien direct avec les seniors. L'équipe SST en place actuellement sera formée au Maintien et Actualisation des Connaissances (MAC) en début d'année 2023.

Les collaborateurs concernés par l'habilitation électrique ont été aussi recyclés durant l'année 2022. Plusieurs sessions ont eu lieu, et tous ont obtenus leur habilitation afin de travailler en sécurité sur leur site.

Deux sessions de formation sur des thématiques sensibles : santé mentale et solutions face au déni ont été organisées en 2022. La première était destinée à la Direction Clientèle, la seconde ont été intégrées en plus de la Direction clientèle, les assistantes d'agence et hôtesses d'accueil. Ces deux formations ont permis de mieux appréhender certaines situations rencontrées par les collaboratrices en lien direct avec les locataires.

Suite à la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) qui s'applique dès le 1^{er} janvier 2022 à tous les bâtiments neufs, une session en janvier 2023 est prévue pour le

RELATIONS PROFESSIONNELLES

***AUTRES CONDITIONS DE VIE DANS
L'ENTREPRISE***

6 - RELATIONS PROFESSIONNELLES

6	Représentation du personnel et délégués syndicaux	2020	2021	2022
61	Nombre de réunions tenues dans l'année	6	6	6

Accords signés en 2022 et mis en application dans l'année

- accord égalité professionnelle
- accord mobilité durable
- accord politique de rémunération
- accord sobriété énergétique
- décision unilatérale PPV

7 - AUTRES CONDITIONS DE VIE DANS L'ENTREPRISE

7.1. Œuvres sociales

71	Œuvres sociales	2020	2021	2022
711	Versement au CSE	90 437,42€	96 093,19€	97 912,91€

Depuis le 1er janvier 2018, l'action sociale est versée directement par le CSE. L'employeur rembourse le CSE en fin d'année la part ainsi engagée.

7.2. Action Sociale Employeur

72	Action Sociale Employeur	2020	2021	2022
721	Versement à l'AGRIB :	2 218€	6 405,73€	12 042,70€
722	Versement ACTION SOCIALE	2 826,96€	3 220,88€	5 521,08€

AGRIB : le montant total tient compte de l'appel de fonds 2022, d'un montant de 9728,50€. Le total annuel des subventions est de 2314,20€.

COMMUNICATION INTERNE
COHESION ET QUALITE

La communication interne a pour objectif de rassembler les collaborateurs autour de l'image et des valeurs de Val de Berry.

Les périodes de télétravail (toujours appliquées en début d'année) ainsi que les contraintes strictes des mesures barrières n'ont pas permis de concrétiser dans son intégralité le plan d'actions prévu pour 2022.

Certaines actions n'ont à nouveau pu voir jour. D'autres ont été adaptées. Il n'a été possible de réunir des collaborateurs qu'à partir du mois de juin.

Par ailleurs, les réorganisations et les créations de services opérés en 2021 ont donné lieu à de multiples mouvements internes et recrutements.

Ces nouveaux collaborateurs n'ont pas participé au travail de définition du Projet d'entreprise de Val de Berry, ni connu l'esprit de communauté qui régnait avant le confinement.

Enfin, la structure a été managée par les deux DGA assistés du Président et du Codir, jusqu'en septembre. Le nouveau Directeur Général recruté en octobre 2022 a pu alors commencer à impulser ses orientations en la matière.

Outils et actions

La Newsletter interne « OPH'Actu »

Créée dans l'urgence lors du premier confinement, la Newsletter a été maintenue à une périodicité mensuelle jusqu'à l'été 2022, à travers 7 éditions.

Son sommaire a permis de diffuser : des messages du Président de Val de Berry, des articles de fond, le Focus, les dernières actualités en bref, des infos nationales du monde Hlm et des initiatives locales hors monde Hlm, enfin, des conseils de sécurité liés à la pandémie.

L'intranet « Planet'OPH »

L'intranet a permis de diffuser l'information auprès de tous. Il privilégie la proximité en partageant simultanément l'information à tous les collaborateurs répartis dans le département, apportant plus de réactivité dans le partage de l'information.

Seuls les agents d'entretien ne disposent pas encore de connexions. Les différentes actualités et documentations leur sont transmises en version papier.

Outre le partage de documentations et actualités externes diverses, près d'une centaine d'articles et messages ont pu ainsi être diffusés au cours de l'année 2022.



Procédure et Livret d'accueil des nouveaux collaborateurs

La Direction des Ressources Humaines a appliqué sa procédure d'intégration permettant aux nombreux nouveaux collaborateurs de se sentir attendus et accueillis dans les meilleures conditions.

Installation d'une nouvelle signalétique interne au sein du siège de Val de Berry

Chaque bureau a été équipé d'une signalétique apposée sur sa porte. Elle permet de faciliter la communication en apportant des informations sur la situation du ou des collaborateurs l'occupant (télétravail, déplacement sur le terrain, réunion...).

La communication événementielle interne

Parmi les actions mises en place :

A distance : vœux de nouvelle année, organisation d'un Quizz lors de la journée internationale pour le droit des femmes, poisson d'avril, journée du compliment ...

En présentiel permettant de rassembler des collaborateurs : remise des diplômes de Certification aux Chargés de proximité, participation au Défi inter-entreprises, au Tournoi des partenaires du Tango Bourges Basket, concours du Sapin de Noël, journée du Pull de Noël, visite d'un chantier de démolition.

Journée d'échanges

Le 13 octobre a été une journée dédiée aux échanges.

Organisée sur le site de l'Abbaye de Noirlac et animée par un prestataire, elle a permis de rassembler l'ensemble des collaborateurs autour de moments d'échanges ludiques. Des vidéos humoristiques ont été créées sur des thèmes issus du Projet d'entreprise.



Toutes ces actions ont permis de créer ou recréer du lien et de remettre des attentions aux collaborateurs.

Communication en lien avec la responsable du pôle vie au travail



Lors de la semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de travail (QVCT), diverses informations ont été diffusées le thème de la gestion du stress, de l'organisation de travail et de l'aménagement de poste.

16 personnes ont participé à un atelier de gestion du stress et un webinaire sur le sens au travail a été proposé à l'ensemble des collaborateurs.

Un tableau de « rendez-vous des sportifs » a été mis en place au siège et trouvé son public ! Tous ceux qui le souhaitent peuvent ainsi proposer de se retrouver pour aller s'entraîner ou partager un moment sportif en dehors du temps de travail.



Des campagnes de communication internes ont par ailleurs été menées à l'occasion du mois sans tabac et de la semaine pour l'emploi des personnes handicapées.

Les collaborateurs volontaires ont pu participer aux Foulées roses, dans la dynamique d'Octobre rose.

Développement durable et solidarité

A noter principalement : en lien avec la journée du rangement de bureau, un « vide bureau » a été organisé. Il a permis de recycler en interne des fournitures et des équipements.

Des « Boîtes de Noël » ont été collectées auprès des collaborateurs et déposées au « Collectif des mamans » afin qu'elles soient distribuées à des personnes dans le besoin.

Budget

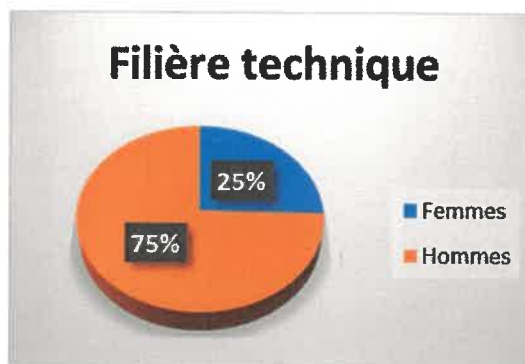
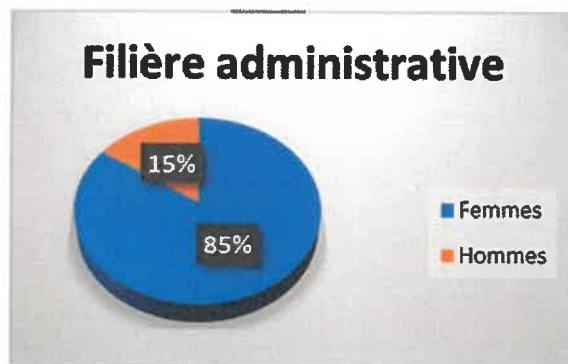
Le montant des dépenses en matière de communication interne en 2022 s'élève à 34 799,60 €.

INDICATEURS
EGALITE PROFESSIONNELLE
FEMMES-HOMMES

9. INDICATEURS EGALITE PROFESSIONNELLE FEMMES - HOMMES

Part des femmes et des hommes par filières

	Femmes	Hommes	Total
Filière administrative	88	16	104
Filière technique	16	47	62
Total	104	63	167



Au niveau national, dans la FPT :
En 2018 61% des agents sont des femmes
Source : DGAFF, chiffres-clés 2021 édition 2021

Part des femmes et des hommes par catégorie hiérarchique

De manière générale, la répartition des emplois par catégorie est la suivante :

- 20.60% des agents ont leur emploi classé en catégorie I « employés, ouvriers ». 70.60% des agents de cette catégorie sont des hommes.
- 55.10% des agents ont leur emploi classé en catégorie II « techniciens, agents de maîtrise ». 75% des agents de cette catégorie sont des femmes.
- 18.88% des agents ont leur emploi classé en catégorie III « cadres ». Il y a 10 hommes et 21 femmes dans cette catégorie.
- 4.20% des agents ont leur emploi classé en catégorie IV « cadres de direction ». Il y a 3 femmes et 4 hommes.

Répartition des femmes par catégorie

La répartition du personnel féminin par catégorie s'organise de la manière suivante :

- 9.70% des femmes sont classés en catégorie I « employés ouvriers ». 50% relèvent du statut de la fonction publique territoriale.
- 67% des femmes sont classés en catégorie II « techniciens, agents de maîtrise ». 40.30% relèvent du statut de la fonction publique territoriale.
- 20.40% des femmes sont classés en catégorie III « cadres ». 66.70% relèvent du statut privé.
- 2.90% des femmes sont classés en catégorie IV « cadres de direction ». 66,70% relèvent du statut de la fonction publique territoriale.

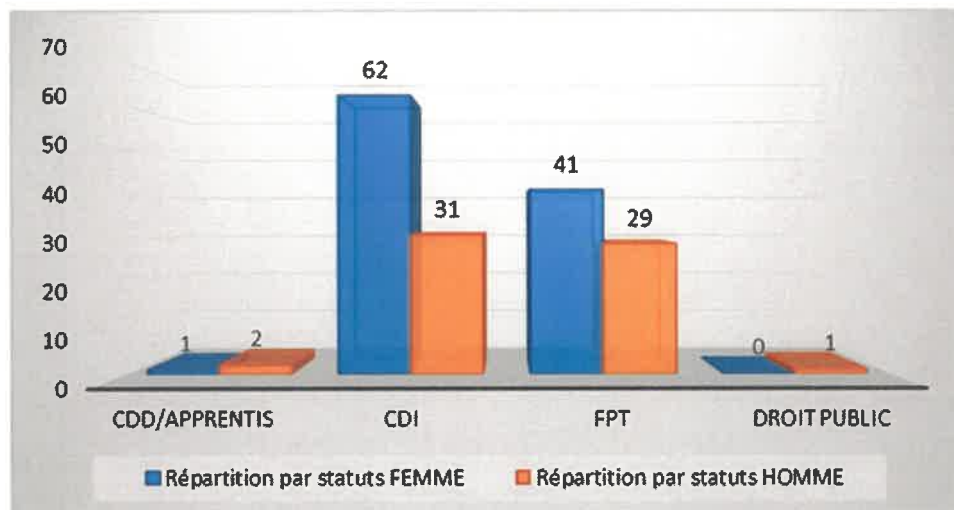
Au niveau national, dans la FPT : au 31/12/2018
Cat A : 62.4% de femmes / 37.6 % d'hommes
Cat B : 63.6% de femmes / 36.4% d'hommes
Cat C : 60.7% de femmes / 39.3% d'hommes
Source : DGAFF, chiffres-clés 2021 édition 2021

Répartition des hommes par catégorie

37

La répartition du personnel masculin par catégorie s'organise de la manière suivante :

- 39.30% des hommes sont classés en catégorie I « employés ouvriers ». 50% relèvent du statut de la fonction publique territoriale.
- 37.70% des hommes sont classés en catégorie II « techniciens, agents de maîtrise ». 60.90% relèvent du statut de la fonction publique territoriale.
- 16.40% des hommes sont classés en catégorie III « cadres ». 70% relèvent du statut privé.
- 6.60% des hommes sont classés en catégorie IV « cadres de direction ». 100% relèvent du statut privé.

Répartition par statuts**Pyramide des âges**

	Femmes		Hommes	
		%		%
+ 50 ans	44	42.30	36	57.10
40 à 50 ans	26	25	19	30.20
30 à 39 ans	22	21.20	3	4.80
-30 ans	12	11.50	5	7.90
Total	104	100%	63	100%

Recrutement annuel par sexe et classification

34 embauches ont été réalisées en 2022 réparti de la manière suivante :

66% étaient des femmes

34% étaient des hommes

Par type de contrat

	Femmes (%)	Hommes (%)
CDD	56%	44%
CDI	60%	40%
Intérim	87,50%	12,5%
Apprenti	50%	50%
TOTAL	66%	34%

Par classification

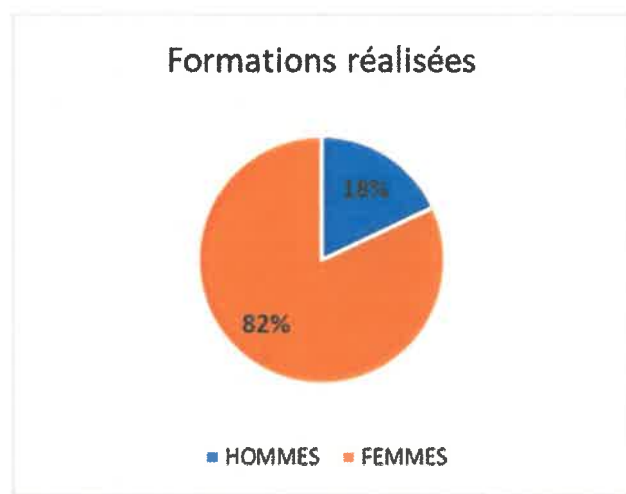
	Femmes (%)	Hommes (%)
Employés, Ouvriers	60%	40%
Techniciens, agent de maîtrise	84%	16%
Cadres	40%	60%
Cadres de direction	0%	100%
TOTAL	66%	34%

Promotion par sexe

	Femmes (%)	Hommes (%)
Salariés promus dans un niveau ou catégorie sup	100%	0%
Salariés promus dans un niveau ou catégorie sup	37,50%	62,50%
TOTAL	75%	25%

Formation par sexe

21 formations ont été réalisées en 2022 réparti de la manière suivante :



Index égalité professionnelle

L'index égalité professionnelle est de 99/100.
Le détail du calcul est annexé.



Récapitulatif de la déclaration de votre index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes pour l'année 2023 au titre des données 2022

Périmètre retenu pour le calcul et la publication des indicateurs

Structure	Entreprise
Tranche effectifs	De 50 à 250 inclus
Raison sociale	OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER
Siren	271800013
Code NAF	68.20A - Location de logements
Adresse	14 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 18000 BOURGES

Informations calcul et période de référence

Année au titre de laquelle les indicateurs sont calculés	2022
Date de fin de la période de référence	31/12/2022
Nombre de salariés pris en compte pour le calcul des indicateurs	167

Indicateur relatif à l'écart de rémunération

Modalité de calcul	Par catégorie socio-professionnelle
Date de consultation du CSE	-
Nombre de niveaux ou coefficients	-
Résultat final en %	0.87
Population envers laquelle l'écart est favorable	hommes
Nombre de points obtenus	39

Indicateur relatif à l'écart de taux d'augmentations individuelles

Résultat final en %	8.86
Résultat final en nombre équivalent de salariés	5.70
Population envers laquelle l'écart est favorable	femmes
Nombre de points obtenus sur le résultat final en pourcentage	15
Nombre de points obtenus sur le résultat final en nombre de salariés	15
Nombre de points obtenus	35

Indicateur relatif au % de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité

Résultat final en %	100
Nombre de points obtenus	15

Indicateur relatif au nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations

Résultat en nombre de salariés du sexe sous-représenté	4
Sexe des salariés sur-représentés	femmes
Nombre de points obtenus	10

Niveau de résultat global

Total de points obtenus	99
Nombre de points maximum pouvant être obtenus	100
Résultat final sur 100 points	99
Mesures de corrections prévues	

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

MARCHES PUBLICS

FONCIER ET VENTE DE LOGEMENTS

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 4 axes :

➤ Les marchés publics

En 2022, le service des marchés a lancé 112 consultations.

En 2022, le service des marchés a notifié 170 marchés pour un montant de 31 480 077.42 €.

- 94 Marchés de travaux
- 68 Marchés de services
- 8 Marchés de fournitures

En 2022, le service des marchés a passé 42 avenants aux marchés en cours.

Conformément à l'article 1er de la loi n°2021-1109 du 24 août 2021, relatif au respect des principes de laïcité et de neutralité, Val de Berry a passé un avenant pour tous les contrats concernés pour ajouter une clause imposant aux titulaires de marché de respecter les principes d'égalité des usagers, de laïcité et de neutralité et ce, tout au long de l'exécution du marché. A ce titre, 29 avenants ont été passés.

Cette clause a également été intégrée à tous les nouveaux marchés de Val de Berry.

15 Commissions des marchés et Commissions d'Appels d'Offres ont été tenues en 2022.

Nous avons eu 10 réunions de Jury en 2022 :

- 6 jurys en accord cadre maîtrise d'œuvre : dialogue compétitif
- 4 jurys en Conception Réalisation : dialogue compétitif

En 2022, le service des marchés de Val de Berry a mis en place un système d'archivage électronique des marchés sécurisé.

➤ Le foncier et la vente de logement

- Transaction immobilière et Foncière

14 actes ont été signés en 2022 :

- 12 actes notariés
- 2 actes administratifs rédigés par l'office

COMMUNE	CITE	NATURE	DATE SIGNATURE	N° ACTE	TYPE D'ACTE
<u>RETROCESSION</u>					
AUBIGNY SUR NERE	443	VOIRIE	09/03/22	680	Administratif
LES AIX D'ANGILLON	451	VOIRIE	09/03/22	681	Administratif
<u>BEFA / BAIL A CONSTRUCTION</u>					
ST FLORENT SUR CHER	453	Bail à construction Centre Maternel	12/05/22	683	Notarié
ST FLORENT SUR CHER	453	BEFA Centre Maternel	12/05/22	684	Notarié
BOURGES	436	Acte fixant la date de fin de bail ZAC Maréchal Juin	11/03/22	682	Notarié
<u>ACQUISITION</u>					
BOURGES	481	Bâtiments Le Square	19/12/22	691	Notarié
BOURGES	133	Appartement	30/09/22	679	Notarié
<u>ECHANGE</u>					
BOURGES	3098	TERRAIN	03/10/22	688	Notarié
<u>TRANSFERT</u>					
BOURGES	Acte V	Patrimoine BH	17/11/22	689	Notarié
BOURGES	206	Bâtiment le Césal	19/12/22	692	Notarié
<u>VENTE</u>					
ST FLORENT SUR CHER	10	TERRAIN	04/02/22	679	Notarié
CHAROST	51	TERRAIN	31/05/22	685	Notarié
AVORD	36	VOIRIE	20/05/22	686	Notarié
ST FLORENT SUR CHER	10	TERRAIN	06/09/22	687	Notarié

- La vente de logement

Demande d'achat spontanée

5 demandes écrites d'achat de leur logement par des locataires ont été enregistrées en 2022 ; 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.

Ventes effectives

14 transactions ont été conclues en 2022. Ces ventes avaient fait l'objet de délibérations du Conseil d'Administration en 2019, 2021 et 2022.

- 4 ventes ont été réalisées au profit de locataires en place,
- 5 ventes de logements vacants au profit de locataires des bailleurs sociaux du département,
- 5 ventes de logements vacants au profit de personnes extérieures

Montant total des ventes pour 2022 : 1 171 400.00€ (1 164 300.00€ en 2021).

- La vente de terrain

3 terrains ont été vendus en 2022 pour un montant de 103 600€.

- Le transfert universel de Patrimoine de Bourges Habitat

Le transfert universel de patrimoine (TUP) de Bourges-Habitat vers Val de Berry confié à l'étude de Maître Bergerault en 2018 et divisé en 5 actes s'est achevé en 2022 suite à des régularisations foncières avec la ville de Bourges, nécessaires au TUP.

CONTENTIEUX JUDICIAIRE
LIE AU PATRIMOINE

➤ **Le contentieux judiciaire lié au patrimoine**

- **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 2022, le dossier est toujours en cours, en attente de jugement devant le Tribunal Judiciaire de Bourges.

- **Les autres dossiers contentieux en 2018 :**

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 2022, le dossier est toujours en cours, en attente de jugement devant le Tribunal Judiciaire de Bourges.

PROJETS DANS LA SAC VAL DE FRANCE
L'HABITAT DES TERRITOIRES

➤ **Les projets dans la SAC Val de France – L'Habitat des Territoires**

- **Gouvernance :**

Val de France a un nouveau Directeur Général Délégué depuis le 1er octobre 2022, Monsieur Benoit Lemaigre.

- **Instances :**

Les instances de Val de France sont désormais au format dématérialisé via le logiciel easyquorum. Cela facilite et sécurise des échanges pour nos membres.

Le Conseil d'Administration de la société de coordination s'est réuni en 2022 à 5 reprises et il y a eu 3 Assemblées Générales.

- **Comité Territoires :**

Le comité Territoires a lancé le projet stratégique territorial de Val de France et de ses membres.

La constitution de la société de coordination doit permettre aux organismes membres d'augmenter et de rationaliser leurs capacités d'intervention.

Par le biais de son comité Territoires, Val de France se dote d'un projet stratégique territorial dans le but de faire émerger à moyen/long terme des engagements structurants.

Le projet stratégique territorial doit être un document prospectif et stratégique visant à définir les enjeux du territoire, pour orienter les choix et assurer la cohérence entre des domaines d'actions, de manière à promouvoir des projets d'aménagement et de développement, sur des thématiques variées.

En 2022, la feuille de route a été élaborée ; elle sera finalisée en 2023.

- **Projets :**

Certification des gardiens :

Un projet d'envergure a été terminé en juin 2022.

24 gardiens de Val de Berry et Montluçon Habitat ont suivi une formation certifiante dispensée par l'AFOLS et ont tous été brillamment diplômés le 17 juin 2022.

Formation management :

Le marché de formation management pour les encadrants de Val de Berry et Montluçon Habitat a été lancé via la centrale d'achats de Val de France et a débuté en septembre.

Identité commune

En octobre 2022, Val de France a acquis le nom de domaine valdefrance.fr qui permettra le déploiement du site internet sur cet alias. Un appel d'offres pour la création du site internet a été lancé, le prestataire CEASY a été retenu. La réception du site est prévue pour mai 2023.

Des stylos au logo de Val de France ont été confectionnés.

D'autres projets sont en cours tels que les intranets des membres, le PSP environnemental, le plan de lutte contre la vacance, la création d'une nomenclature achat, la mise en place d'un plan d'archivage, la mise en place d'une politique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)...

Pour tous les projets engagés par la société de coordination, du personnel de Val de Berry et de Montluçon habitat sont mis à disposition pour les mettre en œuvre.

DIRECTION TECHNIQUE ET DÉVELOPPEMENT

DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT

Les actions de la direction sont guidées principalement par :

- Les besoins d'entretien du patrimoine,
- La réalisation des opérations inscrites dans le Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE-PSP),
- L'aboutissement des opérations du protocole CGLLS,
- Le développement d'opérations nouvelles (logements locatifs, EHPAD, opérations des NPRU, etc.) et de concepts nouveaux d'opérations (habitat domotisé pour personnes âgées, gendarmerie, Action Cœur de Ville, etc.).

Un nouveau Directeur Technique et Développement est arrivé le 19 septembre 2022.

La Direction Technique et Développement se compose de 3 Directions Adjointes :

1) **La Direction Adjointe au Développement** se décline en 2 pôles :

- Le pôle Maîtrise d'Ouvrage : 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 et administratif et financier de l'exécution des opérations.
- Le pôle Energie et Développement Durable : assure la gestion et le suivi des travaux de gros entretien de notre parc immobilier, assure le suivi des contrats des chaufferies collectives et est force de proposition sur des projets liés aux économies d'énergies.

2) **La Direction Adjointe Qualité de Vie Locative** se décline en 2 pôles et 1 cellule :

- Le Pôle Qualité de Vie Locative : assure l'accueil téléphonique et physique du siège, le suivi des contrats d'entretien courant des bâtiments et logements, le suivi des réclamations techniques et des enquêtes de satisfaction. Améliore la qualité de service rendue à nos locataires.
- Le Pôle Base de Données : assure la mise à jour de la base de données, des cartes, de la répartition des secteurs. Procède aux différents relevés (espaces verts, surfaces, topographie, etc.). Assure le suivi de la modélisation du patrimoine (BIM). Missionne et réalise la dématérialisation des diagnostics réglementaires (DPE, amiante, etc.)
- La Cellule Sinistres : assure la gestion administrative des sinistres dommages aux biens (dégâts des eaux, incendie, etc.), des sinistres dommages-ouvrages et des sinistres de la flotte automobile de Val de Berry. La cellule est notre lien avec nos assureurs.

3) **La Direction Adjointe Patrimoine** se décline en 2 pôles :

- Le pôle Etats des Lieux : assure le suivi des états des lieux d'entrée et de sortie, les visites conseils. Le pôle assure le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL) à la sortie des locataires ainsi que les litiges sur l'aspect technique pouvant en découler.
- Le pôle Chargé de Secteurs : met en œuvre la politique de remise en état des logements vacants et après états des lieux, des travaux sur réclamations et d'assurer un pilotage et un suivi consolidé des budgets qui y sont dédiés.

POLE MAITRISE D'OUVRAGE

LA DIRECTION ADJOINTE AU DEVELOPPEMENT

Le Pôle maîtrise d'ouvrage

A. CONCEPTIONS / FINANCEMENTS D'OPÉRATIONS

1. Constructions neuves

Les conceptions et appels d'offres des opérations suivantes ont été réalisées totalement ou partiellement sur l'année 2022 :

- Résidences Senior Service (Domotique) : Torteron et Dun-sur-Auron (26 logements)
- Bourges Avaricum 32 logements
- Bourges rue Mermoz 8 logements
- Pension de Famille Bourges Rue de la Vernusse 25 logements
- Aubigny-sur-Nère 18 logements
- Saint Amand Le Grand Pré : 32 logements
- Bourges Théophile Lamy : 36 logements
- Saint Florent sur Cher Bellevue : 9 logements
- Saint Amand Montrond 4 Terrains Familiaux
- Saint Satur EHPAD de 55 chambres

Une VEFA est également en phase de conception / Appel d'offres en 2022, pour les compagnons du devoir, 35 logements.

2. Démolitions

Les études de démolitions ont été engagées en interne pour les opérations suivantes : Avord Les Courlis (19 logements), Belleville sur Loire Le Bourg (16 logements), Bourges Mansart PE/PF (32 logements), Vierzon Gustave Flourens (59 logements), Aubigny sur Nère La Genetière (16 logements), Bourges Verlaine LH/LM (50 logements)

3. Réhabilitations

Conceptions 2022	
Commune / bâtiment	Nombre de logements
Maître d'œuvre externe	
Bourges Cuvier	40
Bourges Morogues / Mater / Dormoy	62
Bourges CU/CR/EA/EB	143
Bourges JA/LG	70
Maître d'œuvre interne	
Neuvy sur Barangeon logements gendarmes	6
Fonds gaidons ITE	14
Intérieurs HIJK	168
Réha Thermiques Oizon / St Martin d'Auxigny / Rians	47
Résidentialisation Marx Dormoy	
Conception-réalisation	
Bourges Paul Verlaine	116

**B. SUIVIS DE CHANTIERS – DEMOLITIONS - CONSTRUCTIONS NEUVES
– REHABILITATIONS**

- **4 chantiers de constructions neuves/acquis améliorés ont été lancés** : Centre Maternel Saint-Florent-sur-Cher (15 logements et des bureaux), Saint-Martin-d'Auxigny domotique (10 logements), Saint-Florent-sur-Cher rue de Berry (12 logements), Extension du centre de santé de Vierzon
- **2 chantiers de constructions neuves/acquis amélioré ont été en cours tout au long de 2022** : Bigny-Vallenay domotique (10 logements), La Guerche-sur-l'Aubois (10 logements)
- **4 chantiers de constructions neuves/acquis amélioré ont été réceptionnés** : Plaimpied domotique (12 logements), Aubigny-sur-Nère logements gendarmerie (14 logements), Vierzon Bel Air (17 logements), Vierzon Ecole des Forges (5 acquis améliorés)
- **5 chantiers de démolition ont été lancés** : Sancoins la renauderie (18 logements), Bourges Théophile Iamy (36 logements), Bourges GF (3 logements), Saint Amand Montrond Sadrin (32 logements), Saulzais le Potier impasse Baraton (2 logements)
- **1 chantier de démolition a été réceptionné** : Bourges route de Saint-Michel (ancien Siège de Bourges Habitat)
- **6 chantiers de réhabilitations pour un total de 443 logements ont été lancés (tous comportent une Isolation Thermique par l'Extérieur)** : Réhabilitation thermique multisite (58 logements), Sancerre rénovation thermique (31 logements), Vierzon La Genette tranche 3 (32 logements), Vierzon Clos du Roy (194 logements), Vierzon Puits Bertaud (46 logements), Bourges Saint Sulpice (80 logements), VRD divers sites
- **1 chantier de réhabilitation a été en cours tout au long de 2022** : Vierzon Flourens (36 logements),
- **2 chantiers de réhabilitations ont été réceptionnés** : Bourges Guilbeau (31 logements), Bourges Libération (233 logements)

C. NPRU DE BOURGES

En 2022, 6 dossiers de démolition pour 127 logements ont été engagés, ainsi que 5 dossiers de réhabilitation pour 116 logements (Rue Paul Verlaine).

Le marché de conception/Réalisation de la rue Paul Verlaine (réhabilitations et démolitions) a été attribué.

Le marché de maîtrise d'œuvre (en dialogue compétitif) pour la reconstitution de 36 logements hors site rue Théophile Lamy a été attribué.

Un travail a été mené conjointement avec Bourges plus pour la rédaction de l'avenant 1, incluant la démolition des bâtiments « loucheur » de 108 logements, ainsi que la reconstitution de logements sur site et hors site.

D. NPRU DE VIERZON

A fin 2022, toutes les opérations inscrites dans la convention NPRU de Vierzon ont fait l'objet d'un engagement hormis la résidentialisation de 36 logements rue Gustave Flourens. Cette opération pourra être lancée dès lors que la démolition et la réhabilitation sur ce site seront réalisées. L'ensemble des opérations de constructions sont livrées.

En 2022, l'avenant 1 a été signé, revalorisant la subvention pour l'opération de réhabilitation de 194 logements au clos du Roy.

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

- **EHPAD** : l'appel d'offres de l'Ehpad de Saint Satur est terminé.
- **LOGEMENTS DOMOTISES POUR PERSONNES AGEES** : La résidence de Plaimpied a été livrée en 2022, les travaux de Bigny en cours, les études de Saint-Martin-d'Auxigny, Torteron et Dun-sur-Auron finalisées
- **STRUCTURES SPECIFIQUES** : les travaux du centre maternel à Saint-Florent sur cher ont démarré, la pension de famille rue de la Vernusse est en cours d'étude, la pension de famille rue Joyeuse est en cours d'appel d'offres de maîtrise d'œuvre. Une structure pour les compagnons du devoir est également à l'étude, en VEFA.

***POLE ENERGIE
ET DEVELOPPEMENT DURABLE***

Le Pôle énergie et développement durable

LIBELLE	CHAPITRE	LIBELLE CHAPITRE	BUDGET APPROUVE	TOTAL REALISE
REMPLACEMENT EQUIPEMENT INTERIEUR ELECTRICITE NR	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	6 518,30	6 667,1
REMPLACEMENT EQUIPEMENT INTERIEUR PLOMB/SANITAIRE	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	29 451,09	30 921,1
REFECTION DES CAGES D'ESCALIERS	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	263 630,00	253 735,7
REFECTION PEINTURE SUR MENUISERIES EXTERIEURES	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	60 166,00	51 824,1
REMPLACEMENT MENUISERIES EXTERIEURES & BAL	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	50 500,00	48 712,5
PETITS TRAVAUX D'ISOLATION	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	125 644,00	112 621,7
BARDAGE-ISOLATION DES PIGNONS-IMPÉRMÉABILISATION	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	357 000,00	266 231,6
DETARTRAGE-EAUX USÉES ET VRD	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	36 782,85	15 815,2
DIVERS	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	64 100,00	125 703,6
MISES AUX NORMES ASCENSEURS	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	0,00	-4 797,0
RÉPARATIONS COUVERTURE	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	129 000,00	105 708,7
RÉF. GOUTTIÈRES, CHEMINÉES & DESCENTES, TUBAGES	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	3 750,00	0,0
GE-AMÉNAGEMENTS DE LOGTS PMR	61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable	240,00	0,0
			1 126 782,24	1 013 145,5

L'ensemble des dossiers de réhabilitations (simples ou lourdes) est géré majoritairement en maîtrise d'œuvre interne, de l'étude au suivi et à la réception des chantiers.

POLE QUALITE DE VIE LOCATIVE

LA 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 soit **11 112 logements au 31 décembre 2022** (6813 collectifs, 3597 individuels et 702 logements en foyer) répartis sur 97 communes du département ainsi que 55 logements en mandat de gestion sur 11 communes (4 logements sur La Chapelle d'Angillon, 5 logements sur St Thorette, 9 logements sur Massay, 2 logements sur Bannay, 8 logements sur Jars, 3 logements sur Arpheuilles, 4 logements sur Blet, 6 logements sur Grossouvre, 1 logements sur Croisy, 10 logements sur Levet et 3 logements sur La Perche). Elle améliore la qualité de service rendus aux locataires. Elle tient à jour les listings des logements et bâtiments ainsi que des équipements sanitaires des logements. Elle assure le relevé de données patrimoniales.

Le Pôle Qualité de Vie Locative

Le Pôle regroupe les activités suivantes :

- La Cellule Contrats d'Entretien
- Le suivi des réclamations et des enquêtes de satisfaction
- L'accueil physique et téléphonique du Siège
-

1. La Cellule Contrats d'Entretien

La cellule contrats d'entretien regroupent les dépenses et le suivi administratif liées aux activités :

- L'hygiène et la sécurité (sortie des ordures ménagères, nettoyage des conteneurs, locaux vide-ordure et point d'apports volontaires, débouchage des colonnes VO, nettoyage et désinfection des colonnes VO, location de conteneurs, vérification et maintenance des équipements de sécurité incendie (type extincteurs, exutoires de désenfumage, etc.), désinsectisation et dératisation.
- L'entretien des espaces verts (parcelles appartenant à Val de Berry)
- La maintenance et les dépannages du chauffage collectif gaz (et chauffage urbain sur Bourges) et de la production d'eau chaude sanitaire collective (entretien des installations et dépenses d'énergie).
- Le nettoyage des locaux collectifs et des locaux administratifs.
- L'entretien et le dépannage des ascenseurs avec dispositions étendues (travaux de modernisation) et des portes automatiques (barrières levantes, porte de garages, etc.)
- L'entretien et le dépannage des équipements sanitaires : chaudières individuelles, VMC gaz, VMC sanitaire, chauffe-eau gaz, robinetterie, ballons solaires et pompe à chaleur.
- La location, le relevé et l'entretien des compteurs d'eau.

Contrats d'entretien :	Dépense 2020 5 404 712 €		Dépense 2021 5 372 893 €		Dépense 2022 5 359 502 €	
	Détail	%	Détail	%	Détail	%
Hygiène et sécurité	729 123 €	14,49	636 349 €	11,85	605 922 €	11,31
3D	75 000 €	1,37	79 000 €	1,47	83 000 €	1,55
Espaces verts	382 707 €	7,00	300 500 €	5,59	328 996 €	6,14
Chauffage	1 038 000 €	18,99	1 099 624 €	20,47	1 193 973 €	22,28
Nettoyage	1 230 782 €	22,51	1 225 927 €	22,82	1 023 050 €	19,09
Ascenseurs	119 000 €	2,18	175 050 €	3,26	135 026 €	2,52
Divers contrats entretien robinetteries, chaudières, VMC, chauffe-bains gaz, pompes à chaleur, ballons solaires, portes automatiques, location-relevés compteurs d'eau, fourniture consommables (eau, électricité, gaz), contrats liés aux locaux administratifs, ascenseurs et porte motorisées, etc.	1 830 100 €	33,46	1 856 443 €	34,54	1 989 535 €	37,11

Les dépenses d'hygiène et de sécurité se stabilisent.

Les dépenses de désinsectisation et de dératisation augmentent légèrement. Ces interventions se font au logement pour la désinsectisation et à l'entrée d'immeuble complète pour la dératisation. Nous notons une augmentation croissante des demandes de désinsectisation contre punaises de lit.

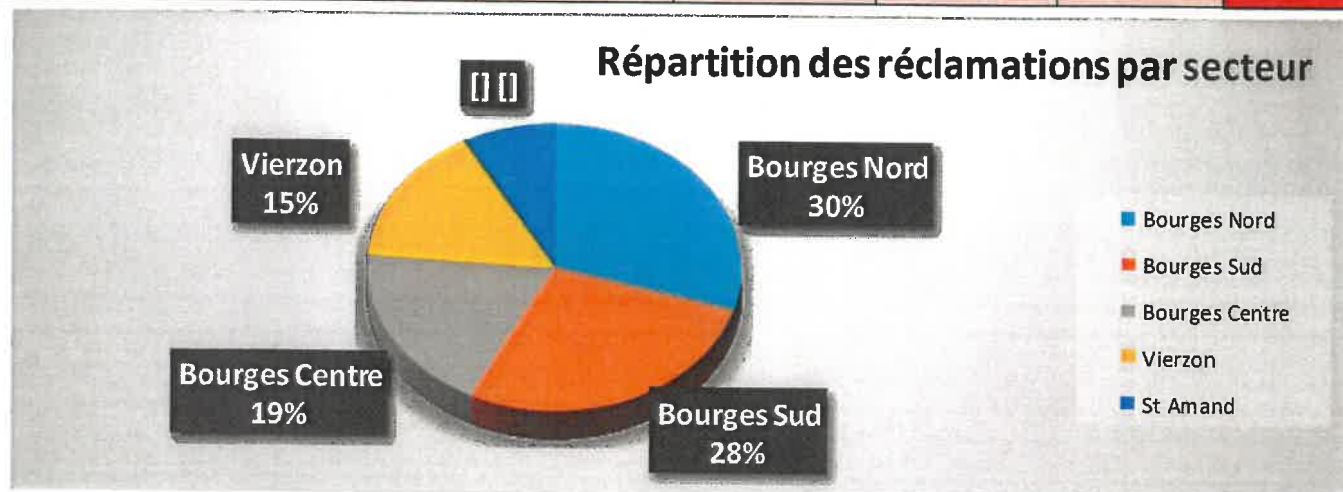
Ces interventions se font dans le cadre de protocoles, qui sont transmis aux locataires à qui il est demandé de le respecter (avant et après intervention) afin de garantir une efficacité de traitement optimum.

Les dépenses d'espaces verts sont en légère hausse suite à la remise en état des terrains non entretenus auparavant, et suite à l'intégration de nouveaux sites collectifs rattachés dernièrement. L'augmentation est aussi due aux nouveaux appels d'offres lancés sur le premier semestre 2022.

Les dépenses de nettoyage sont en baisse et s'explique par la condamnation progressive des VO et le retrait de bâtiments voués à la démolition. Les dépenses de désinfection COVID19 est en baisse suite à la diminution de cas positif et à l'assouplissement des mesures sanitaires.

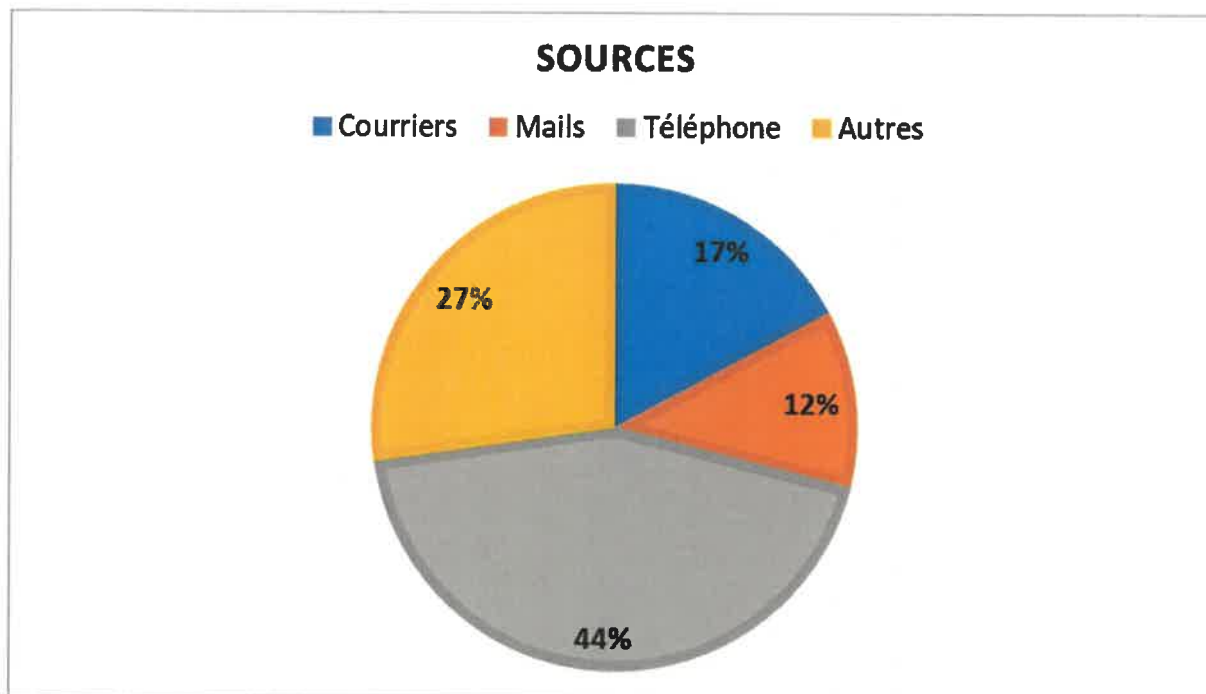
Réclamations reçues par secteur - Année 2022

Nombre de réclamations reçues	BOURGES NORD	BOURGES SUD	BOURGES CENTRE	VIERZON	ST AMAND	Total par mois:
JANVIER	221	190	115	104	78	708
FEVRIER	175	151	129	86	37	578
MARS	261	178	124	112	40	715
AVRIL	179	137	82	93	66	557
MAI	153	171	111	73	37	545
JUIN	195	198	114	143	54	704
JUILLET	134	171	94	89	32	520
AOUT	137	173	96	98	48	552
SEPTEMBRE	168	253	134	127	74	756
OCTOBRE	170	189	155	103	66	683
NOVEMBRE	281	191	173	90	56	791
DECEMBRE	230	159	141	92	46	668
Total par secteur:	2304	2161	1468	1210	634	7777



Secteur	Réclamations traitées / Classées (T/X)	Réclamations en cours de traitement (R/E)
Bourges Nord	2111	193
Bourges Sud	1653	508
Bourges Centre	1242	226
Vierzon	1017	193
St Amand	536	98
TOTAL	6559	1218
	7777	

Nombre de réclamations créées, par le **Pôle Qualité de Vie Locative**, en 2022 : **1891**



Autres : Signalements effectués par un agent Val de Berry, par une collectivité, une entreprise ou par l'astreinte.

3. La Cellule Sinistres

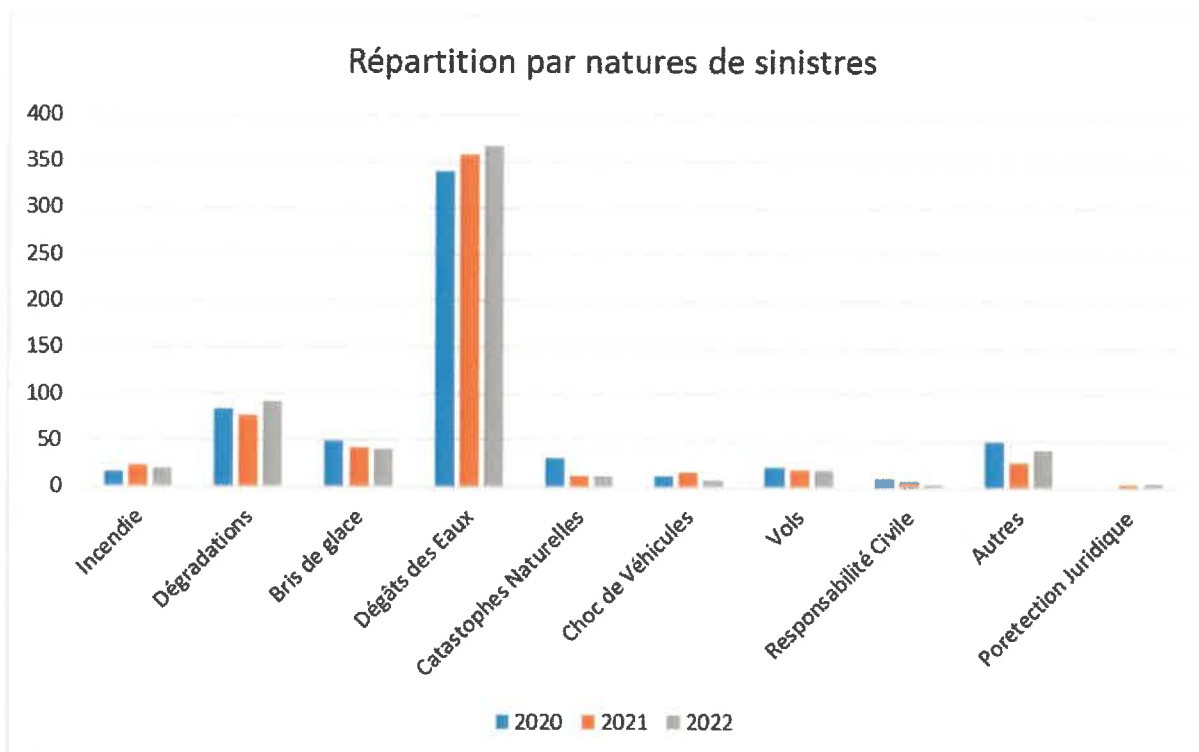
a) Dommmages aux biens

L'ouverture d'un dossier de sinistre donne lieu à une gestion administrative d'une durée variable, pouvant s'étaler sur plusieurs années dans les cas les plus complexes. Les dossiers se concluent de différentes manières (en fonction de la nature) et peuvent être clôturés sans suite lorsque la déclaration a été faite à tort.

Ainsi le sinistre peut, par exemple, être pris en charge par l'assurance du locataire, par l'assurance de Val de Berry, par le locataire lui-même qui effectue les petits travaux simples, par Val de Berry seul ou enfin le sinistre peut se résorber de lui-même (cas d'un dégât des eaux donnant lieu à de faibles traces d'humidité qui disparaissent spontanément).

En 2022, 604 dossiers ont été ouverts (contre 589 en 2021) toute origine confondue :

- 20 incendies (2019 : 27, 2020 : 16, 2021 : 23)
- 91 dégradations (2019 : 98, 2020 : 84, 2021 : 76)
- 40 bris de glace (2019 : 61, 2020 : 49, 2021 : 42)
- 367 dégâts des eaux (2019 : 291, 2020 : 340, 2021 : 357)
- 12 catastrophes naturelles et tempêtes (2019 : 20, 2020 : 31, 2021 : 12)
- 7 chocs de véhicules ayant endommagé notre parc immobilier (2019 : 9, 2020 : 12, 2021 : 16)
- 18 vols (2019 : 22, 2020 : 22, 2021 : 19)
- 4 « responsabilité civile » (2019 : 13, 2020 : 9, 2021 : 6)
- 40 « autres » (2019 : 35, 2020 : 49, 2021 : 27)
- 5 protection juridique (2019 : 0, 2020 : 1, 2021 : 4)



La cellule a procédé à la clôture de 492 dossiers sinistres en 2022.
Au 31 décembre 2022, 1780 dossiers étaient en cours de traitement.

Val de Berry a assumé seul la charge de 216 sinistres (*sinistres inférieurs à notre franchise de 1500 € ou/et non couverts par les assurances des locataires ou notre propre compagnie d'assurance – compte 6786.3*)

- 14 catastrophes naturelles (2019 : 11, 2020 : 15, 2021 : 3) : grêle, tempête, etc.
- 32 dégâts des eaux (2019 : 25, 2020 : 52, 2021 : 32)
- 77 dégradations (2019 : 79, 2020 : 68, 2021 : 50)
- 19 bris de glace (2019 : 35, 2020 : 39, 2021 : 30)
- 5 incendies (2019 : 3, 2020 : 9, 2021 : 4)
- 3 vols (2019 : 6, 2020 : 8)
- 4 chocs de véhicules (2019 : 1, 2020 : 3, 2021 : 4)
- 14 « autres » (2019 : 12, 2020 : 12, 2021 : 8)
- 1 « responsabilité civile » (2019 : 0, 2020 : 1, 2021 : 1)
- 1 protection juridique

Le montant total s'élève à 96 616 € (charge office).

Si le tiers est identifié et le montant de la réparation est supérieur à 1500 euros HT, la cellule le déclare auprès de notre courtier, DIOT IMMOBILIER.

Ainsi, sur 2022, 42 sinistres au total et toute origine confondue (dégâts des eaux, incendie, etc.) ont été déclarés auprès de notre courtier :

- 21 sinistres dégâts des eaux
- 5 sinistres vandalisme/dégradation
- 10 sinistres incendies
- 3 sinistres vol
- 2 sinistres catastrophe naturelle
- 1 sinistre choc de véhicule

Le montant des travaux réalisés s'élève à 274 042 € (compte 6786.1)

Le montant des indemnités perçues s'élève à 146 748 €.

b) Flotte automobile de Val de Berry

La cellule s'occupe aussi des sinistres concernant la flotte automobile de Val de Berry (collision, dégradation volontaire ou non, etc.)

12 dossiers (2020 : 6, 2021 : 13) concernant la flotte automobile de Val de Berry ont été ouverts en 2022.

10 dossiers (2020 : 6, 2021 : 10) ont été déclarés à notre assureur.

Le montant des travaux réglés par Val de Berry, s'élève à 15 140 €.

Le montant total des indemnités perçues s'élève à 6 710 €

16 dossiers sont toujours ouverts.

c) Sinistres dommages-ouvrages

Sur l'année 2022, Val de Berry a ouvert 22 dossiers sinistres dommages-ouvrage, répartis sur les communes suivantes :

Bourges : 16 dossiers

- 1 sur la cité 0386
- 1 sur la cité 3098
- 1 sur la cité 3103
- 1 sur la cité 3105
- 1 sur la cité 3106
- 1 sur la cité 3109
- 2 sur la cité 3113
- 3 sur la cité 3118
- 4 sur la cité 3120

Vierzon : 2 dossiers

- 1 sur la cité 0426
- 1 sur la cité 0429

St Douichard : 1 dossier sur la cité 446

Fussy : 1 dossier sur la cité 0405

Les Aix d'Angillon : 1 sur la cité 0451

Nous avons clôturé 8 dossiers sinistres dommages-ouvrages en 2022.

Au 31 décembre 2022, 128 dossiers étaient en cours de traitement.

Au 31 décembre 2022, le montant des travaux engagés sur le compte sinistre dommages-ouvrages s'élevait à **187 538,80 €**

Au 31 décembre 2022, le montant des indemnités perçues pour la partie dommages-ouvrages est de **383 860,69 €**.

L'écart entre le montant engagé et le montant perçu s'explique par le fait que Val de Berry a reçu en partie ou en totalité les indemnités d'assurances mais n'est pas en mesure d'engager la totalité des travaux sur l'année 2022

POLE BASE DE DONNEES

Le Pôle Base de Données

Les activités du pôle sont multiples.

Au quotidien, on peut noter :

1. La mise à jour des divers books du patrimoine
2. La mise à jour des cartes du patrimoine
3. L'archivage des divers documents sur le patrimoine
4. La mise à jour du tableau d'astreinte
5. La mise à jour du tableau de répartition des secteurs
6. La création des divers tableaux tels que :
 - Récapitulatif des loges
 - Nombre de bâtiment par agence
 - Travaux réalisés par agence pour DPE
 - Récapitulatif des faisabilités sur le département

Des relevés ont également été réalisés :

1. Relevé d'espaces verts
2. Relevé de locaux communs
3. Relevés superficie mandat de gestion
4. Relevé surface sur du patrimoine neuf
5. Relevé pour dossiers ADAP (commerce)
6. Relevé détaillé en vue de réaliser les plans existants de logement
7. Relev2 topographique
8. Relevé superficie de logement
9. Relevé de patrimoine pour travaux de réhabilitation
10. Relevé des commerces pour superficie détaillée
11. 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 les Pôle Maîtrise d'Ouvrage et Gros Entretien, et fourni les éléments suivants :

- Modification et création de plan
- Projet architecturaux, création de plan de faisabilité et plan de masse de lotissement en vue d'une étude de faisabilité
- Permis de démolir
- Demande préalable de travaux (ITE, etc.)
- Projet de réhabilitation
- Demande d'enseigne publicitaire
- Création de plans pour l'installation de douche PMR dans différents logements
- Retouche / montage photo pour proposition du projet
- Echange avec la mairie, réunion et création de supports

Enfin, le pôle répond à différentes demandes tels que :

- Recherche pour la Direction Financière (justification auprès des impôts)
- Travail pour la Direction Juridique concernant le TUP (transfert universel de patrimoine), recherche de parcelle
- Relevé de réserve foncière
- Recherche et édition de plan pour différents services

BIM – organisation de la modélisation du patrimoine.

Sur l'année 2022, la dépense pour le BIM est de **288 705,36 €** (pour 3732 logements modélisés)

Le pôle créé et met à jour divers tableaux :

- Références cadastrales
- Fiches contacts
- Fiche de collecte de données
- Table de création des résidences dans BIMkeeper
- Tableau pour les visites virtuelles (avec un panel de logements de typologie différente par agence)
- Mise à jour du planning de la préparation de la collecte de données et index
- Relevé et recherche d'information pour la collecte de données
- Insertion de ces données sur la plateforme dédiée
- Recherche pour retour BIM (plans archives et scan) afin de répondre à toutes les interrogations de données d'entrée

Diagnostics

Val de Berry dématérialise les diagnostics réglementaires sur une plateforme pour les entreprises et ils sont également remis aux locataires lors de l'état des lieux entrant.

1) Amiante

En 2022, 295 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 aux entreprises avant toutes interventions sur son patrimoine construit avant 1997.

Le coût de l'ensemble des RAAT réalisés sur 2022 s'élève à **166 909 €**

2) Gaz et électricité

En 2022, 361 diagnostics gaz et électricité ont été réalisés, parmi eux 8 ne concernaient que le gaz et 136 ne concernaient que l'électricité. Ces diagnostics ont une durée de validité de 6 ans.

Les dépenses liées à ces diagnostics s'élèvent à **23 074 €**, en 2022.

3) DPE

Sur 2022, le montant des dépenses lié à la réalisation de diagnostics de performances énergétiques (DPE) s'élève à **30 202,80 €**.

Ces DPE étaient réalisés de façon ponctuelle, par exemple, dans le cas de relocations de logements vacants, diagnostics avant opération de réhabilitations, etc.

Une consultation a été lancée en décembre 2022 afin de procéder au renouvellement de l'ensemble de nos DPE sur notre parc immobilier. Il y a eu 5 appels d'offres pour les 5 lots du département : secteur Bourges Centre et Nord-Est du département, secteur Bourges Sud, secteur St Amand Montrond et Sud du département, secteur Vierzou et Nord-Ouest du département.

Les logements référencés en F, G et ceux sans étiquettes seront réalisés en priorité sur 2023.

POLE ETATS DES LIEUX

LA DIRECTION ADJOINTE PATRIMOINE

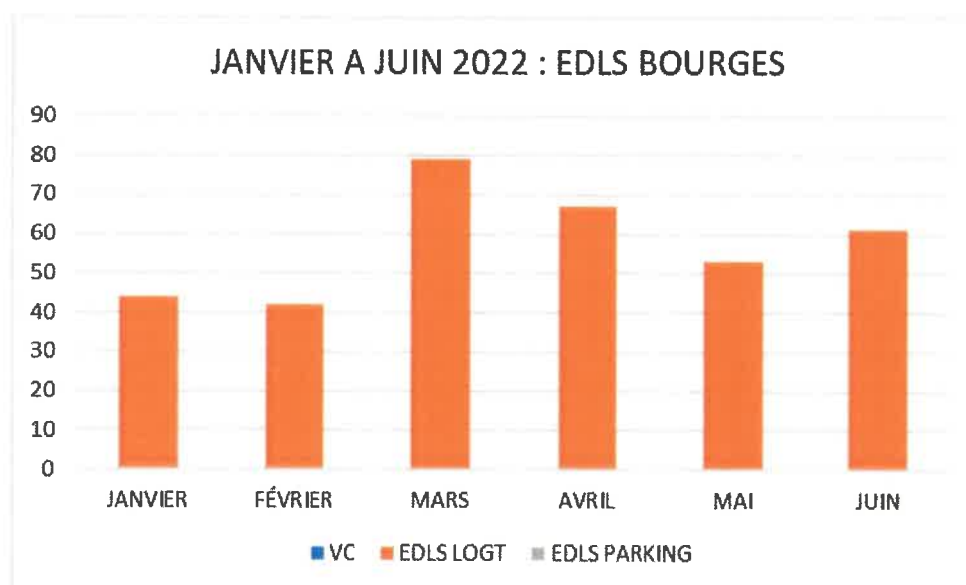
Le Pôle états des lieux sortants

Le pôle Etats des Lieux Sortants, basée à la PROXIMITE du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 avant son passage à la direction de la DTD au 1^{er} juillet 2022 gérait :

- La prise de rendez-vous des Etats Des Lieux de sortie ;
- La réalisation des Etats Des Lieux de sortie sur BOURGES ;
- Assure le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL) à la sortie des locataires à l'aide du logiciel ABYL ;

Au premier semestre 2022 :

- 346 états des lieux de sortie ont été établis sur BOURGES.
- 36 états des lieux ont été établis par un huissier de justice sur le secteur de BOURGES, (abandon de logement, reprise par les domaines, etc...).
- 376 396 euros ont été réclamés aux locataires partis au titre de l'indemnité de réparation locative.

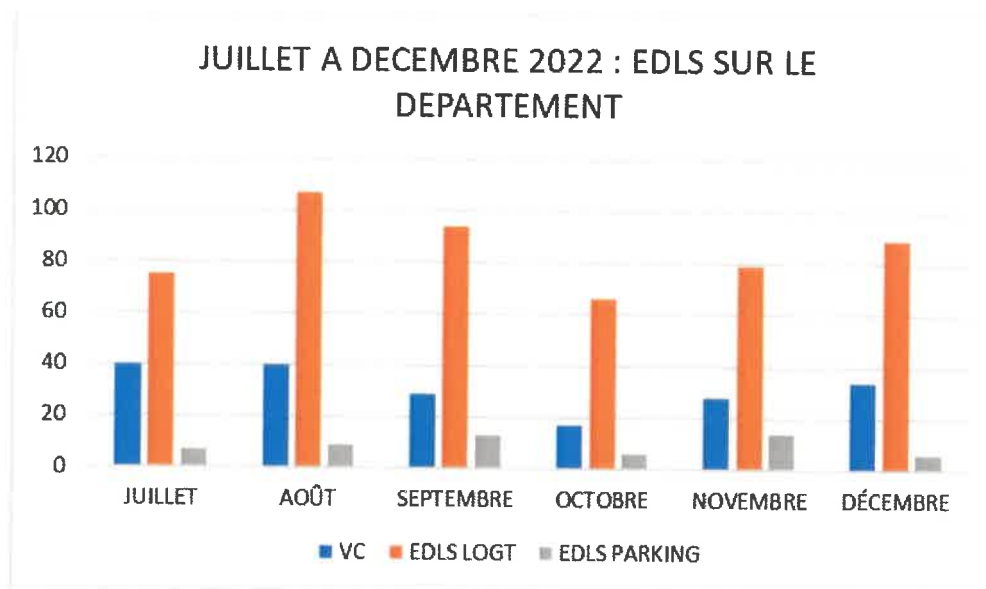


A compter du 1^{er} juillet 2022, la cellule Etat des lieux a été transférée à la DTD et a commencé à réaliser les états des lieux de sortie sur l'ensemble du département ; à partir de cette date, elle gère :

- La prise de rendez-vous des Etats Des Lieux de sortie ;
- La réalisation des visites conseils sur le département ;
- La réalisation des Etats Des Lieux de sortie sur le département ;
- Assure le chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL) à la sortie des locataires ;
- L'établissement des bons de nettoyages et de désencombrements après départs des locataires ;

Au deuxième semestre 2022 :

- 510 états des lieux de sortie ont été établis sur le département.
- 23 états des lieux ont été établis par un huissier de justice sur le département, (abandon de logement, reprise par les domaines, etc...).
- 121 552 euros ont été réclamés aux locataires partis au titre de l'indemnité de réparation locative.



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 :

- Contestation d'IRL par le locataire et établissement d'un titre de réduction pour l'année 2022 (26 666 €).
- Procédure de rétablissement personnel (décision du tribunal) ;
- Recouvrement par le biais de notre service contentieux
- Fond de solidarité au logement (FSL dont le déclenchement est demandé par l'OPH) ;
- Plan d'apurement ;
- Etc...

POLE CHARGES DE SECTEURS

Le Pôle chargés de secteurs

Le Pôle des Chargés de secteurs a en charge la remise en état des logements vacants et la gestion des parties communes.

1. Organisation et fonctionnement du pôle

- Utilisation d'une fiche travaux unique avec mention de la durée prévisible des travaux et accessoirement l'estimation financière.
- Création d'un fichier pour enrichissement des besoins GE 2023.
- Exploitation de 47 contrats d'entretien concernant :
 - o Le chauffage collectif -urbain,
 - o La sécurité,
 - o La fourniture et l'acheminement électricité et gaz,
 - o La plomberie et le chauffage,
 - o La désinsectisation et dératisation,
 - o La sortie des ordures ménagères,
 - o Les ascenseurs, portes de garages, portails,
 - o Le nettoyage des locaux collectifs,
 - o L'entretien des espaces verts.

2. Détail par secteur des bons de travaux

	NOMBRE DE BT TRAITES
Agence Nord	1 913
Agence Sud	1 285
Agence Centre	2 746
Agence Vierzon	1 062
Agence Saint-Amand	1 055
TOTAL	8 061

3. Détail par secteur des logements remis en état

	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture > 2000 €uros)
Agence Nord	100
Agence Sud	80
Agence Centre	97
Agence Vierzon	53
Agence Saint-Amand	37
TOTAL	270

A comparer aux 1.023 baux signés en 2022 :

	ENTRANTS	LOGEMENTS		
		EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	202	187	15	202
AGENCE SUD	181	58	123	181
AGENCE CENTRE	297	0	297	297
AGENCE VIERZON	181	63	118	181
AGENCE ST AMAND	162	21	141	162
TOTAL	1023	329	694	1023

4. Détail des travaux

Pour l'année 2022, le budget du pôle Chargés de secteurs est de 4 643 000 € (dont 2 035 000 € pour le petit entretien, 2 147 000 € pour le GE et 461 000 € pour les diagnostics amiante, fourniture et fluides).

Détail de la consommation par agence		Budget
Agence Nord	1 040 546 €	1 162 480 €
Agence Sud	841 909 €	1 069 240 €
Agence Centre	1 128 830 €	1 188 593 €
Agence Vierzon	543 151 €	647 712 €
Agence Saint-Amand	486 910 €	575 151 €
	4 041 346 €	4 643 176 €

DIRECTION CLIENTELE

GESTION LOCATIVE

I – Quittancement 2022

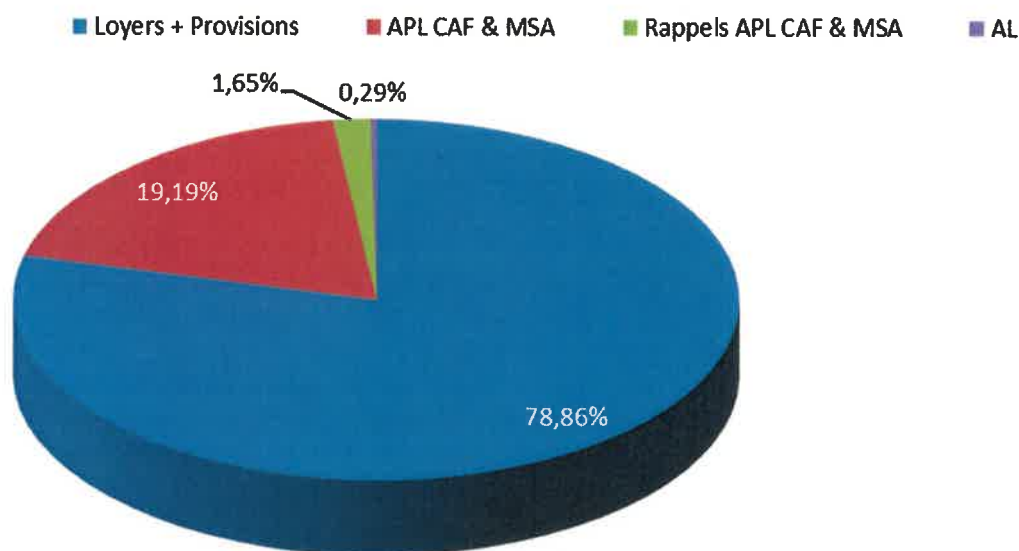
*Les Présents :

Présents	Loyers + Provisions	APL CAF & MSA	Rappels APL CAF & MSA	AL + Rappels AL CAF	Nb de quittances
janv-22	3 974 574,86 €	901 304,18 €	69 665,54 €	7 866,00 €	9285
févr-22	3 762 007,21 €	902 749,91 €	83 687,66 €	13 510,00 €	9285
mars-22	3 964 514,18 €	911 859,56 €	73 496,46 €	13 855,00 €	9310
avr-22	3 671 767,64 €	916 710,94 €	84 609,68 €	11 917,00 €	9292
mai-22	3 740 289,22 €	909 895,76 €	55 730,83 €	13 372,00 €	9303
juin-22	3 841 817,57 €	905 786,93 €	63 129,21 €	14 158,83 €	9323
juil-22	3 734 397,29 €	902 774,63 €	72 420,41 €	14 617,00 €	9309
août-22	3 746 383,28 €	896 590,11 €	63 257,35 €	13 017,11 €	9290
sept-22	3 850 959,15 €	941 047,10 €	152 516,51 €	14 783,00 €	9307
oct-22	3 220 626,75 €	942 434,12 €	81 424,69 €	14 357,00 €	9330
nov-22	3 748 329,90 €	956 686,67 €	73 353,79 €	14 979,00 €	9297
déc-22	4 130 517,38 €	958 591,89 €	78 423,69 €	18 809,28 €	9298
	45 386 184,43 €	11 046 431,80 €	951 715,82 €	165 241,22 €	111629
2021	44 221 600,12 €	11 224 688,14 €	870 888,00 €	97 263,46 €	111763
Evolution 21/22	2,63%	-1,59%	9,28%	69,89%	-0,12%

	2022	2021	Evolution 21/22
APL+ RAPPELS APL - MSA :	11 998 147,62 €	12 095 576,14 €	-0,81%

APL+ RAPPELS + AL CAF - MSA :	12 163 388,84 €	12 260 817,36 €	-0,79%
-------------------------------	------------------------	-----------------	---------------

2022 - LOCATAIRES PRÉSENTS



Le graphique ci-dessus montre que 78.86 % des loyers et charges quittancés sont à la charge du locataire, et que 21.13 % sont couverts par l'APL et l'AL.

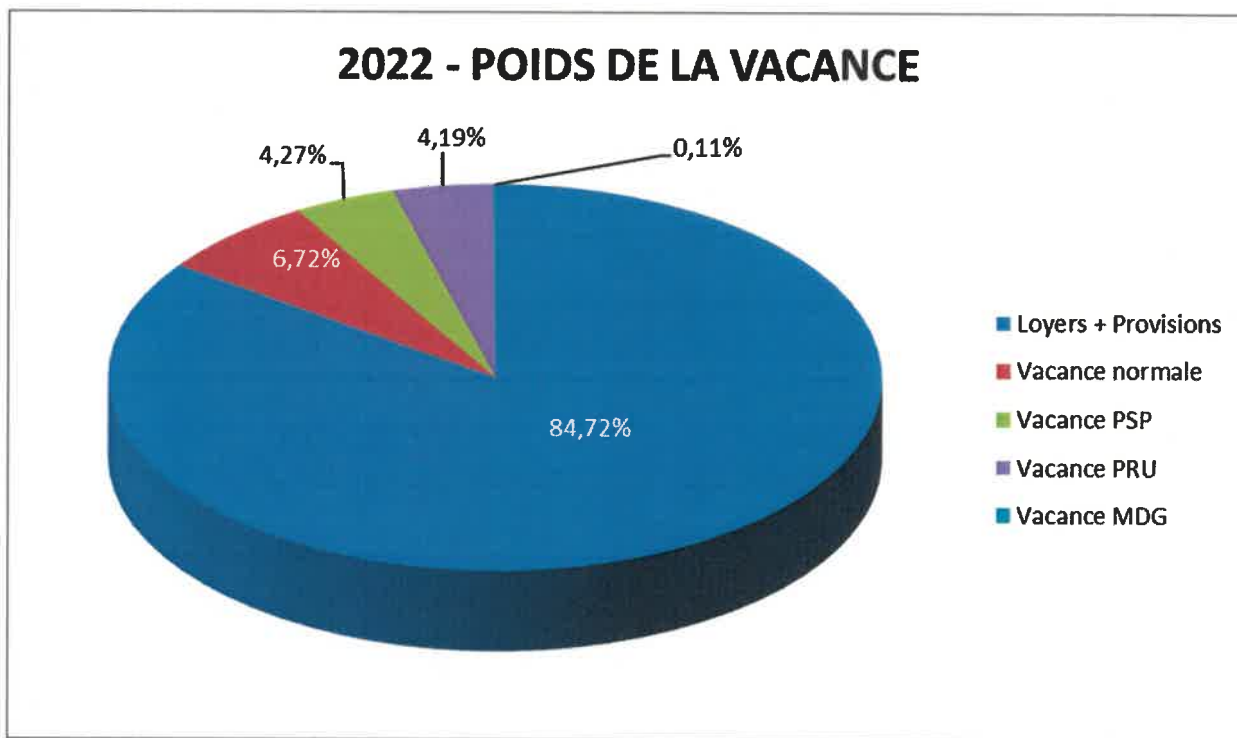
La masse globale du quittancement a évolué de 2.63 % entre 2021 et 2022. Le nombre moyen mensuel de quittances est stable et s'établit à 9302 en 2022 (9313 en 2021).

***Les avis d'échéances dématérialisés :**

	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	Total
2022	812	822	837	852	865	873	887	895	900	925	931	917	10 516
2021	568	652	621	633	662	681	681	699	703	715	727	763	8 105
Evolution annuelle 2022	12,93%												
	déc-21	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22
2022	763	812	822	837	852	865	873	887	895	900	925	931	917
		6%	1%	2%	2%	2%	1%	2%	1%	1%	3%	1%	-2%

En moyenne, la progression d'un mois sur l'autre des avis d'échéance dématérialisés est de 2%, avec le constat d'un pic d'augmentation important en janvier 2022 (+ 6%), le reste de l'année étant relativement stable. Sur l'année 2022, on observe une progression globale de 13 % entre janvier et décembre des avis d'échéance dématérialisés.

***Part des vacants dans le quittancement des loyers et charges :**



	Loyers + Provisions	Vacance normale	Vacance PSP	Vacance PRU	Vacance MDG
2022 - POIDS DE LA VACANCE	45 386 184,43 €	3 598 310,86 €	2 288 352,84 €	2 243 029,52 €	57 316,56 €
2021 - POIDS DE LA VACANCE	44 221 600,12 €	5 872 127,92 €	1 091 208,04 €	2 399 933,09 €	22 320,76 €
Evolution 21/22	2,63%	-38,72%	109,71%	-6,54%	156,79%

Le quittancement des vacants représente 18 % des sommes totales quittancées en 2022, la vacance dite « normale » se limitant à 6.72 % des sommes quittancées (baisse de 0.59 % par rapport à 2021).

II - L'APL et la RLS en chiffres pour l'année 2022 :

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

Nbre de bénéficiaires (hors rappels)	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22
CAF	4628	4633	4647	4656	4642	4633	4631	4594	4658	4667	4692	4690
MSA	135	140	144	144	145	145	145	148	149	153	153	154
AL	34	51	50	48	47	48	31	49,00 €	50	51	51	53
	4797	4824	4841	4848	4834	4826	4807	4791	4857	4871	4896	4897

La moyenne mensuelle 2022 du nombre de bénéficiaires de l'APL / AL est de 4647. Le nombre de bénéficiaires CAF est resté stable entre janvier et décembre 2022 (+ 1.34%).

Les chiffres de la MSA et de l'AL affichent également peu de variations d'un mois sur l'autre. Le nombre d'allocataires MSA reste stable avec une moyenne de 146 bénéficiaires par mois.

Nbre de bénéficiaires (hors rappels)	JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DEC.
2021	4710	4858	4948	4917	4923	4979	4627	4950	4941	4911	4890	4904
2022	4797	4824	4841	4848	4834	4826	4807	4791	4857	4871	4896	4897
Variation 2021/2022	1,81%	-0,70%	-2,21%	-1,42%	-1,84%	-3,17%	3,74%	-3,32%	-1,73%	-0,82%	0,12%	-0,14%

L'APL couvre environ 33 % des loyers quittancés (hors charges) tandis que l'Allocation logement couvre 26 % des loyers (hors charges) non conventionnés quittancés.

*Coût de la RLS

	DONNEES FICHIERS CAF			DONNEES QUIT.	
	RLS CAF	RLS MSA	TOTAL RLS	TOTAL RLS	
janv-22	211 447,45 €	5 822,38 €	217 269,83 €	217 288,54 €	18,71 €
févr-22	211 573,99 €	6 899,50 €	218 473,49 €	218 529,70 €	56,21 €
mars-22	213 287,29 €	6 901,08 €	220 188,37 €	220 204,16 €	15,79 €
avr-22	217 494,06 €	7 365,03 €	224 859,09 €	224 922,93 €	63,84 €
mai-22	209 149,06 €	6 385,59 €	215 534,65 €	215 765,89 €	231,24 €
juin-22	212 551,77 €	7 623,72 €	220 175,49 €	220 514,73 €	339,24 €
juil-22	213 994,40 €	6 512,35 €	220 506,75 €	220 799,37 €	292,62 €
août-22	207 077,99 €	7 040,87 €	214 118,86 €	214 416,36 €	297,50 €
sept-22	207 241,00 €	7 106,59 €	214 347,59 €	214 225,15 €	122,44 €
oct-22	210 605,05 €	8 472,87 €	219 077,92 €	219 588,26 €	510,34 €
nov-22	192 959,53 €	6 561,96 €	199 521,49 €	199 721,95 €	200,46 €
déc-22	207 217,94 €	6 476,13 €	213 694,07 €	213 997,43 €	303,36 €
	2 514 599,53 €	83 168,07 €	2 597 767,60 €	2 599 974,47 €	2 206,87 €

Il existe un écart entre les données mensuelles des fichiers CAF et le montant passé dans le quittancement qui provient des demandes d'indus APL réclamées par la CAF ou la MSA après l'envoi du fichier de paiement CAF et validation dans le quittancement. Lorsque Val de Berry doit rembourser l'APL, le droit RLS validé dans le quittancement est annulé en passant les écritures inverses.

III - Augmentation des loyers au 01/02/2022

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL du 2ème trimestre de l'année N-1).

Toutefois, dans le cadre du protocole de redressement CGLLS qui fixe une dérogation aux dispositions réglementaires concernant l'augmentation des loyers, Val de Berry est tenu d'appliquer une augmentation de 1.20 % minimum.

L'augmentation annuelle des loyers s'est effectuée en février 2022 pour 9285 logements (l'annulation du CA d'octobre 2021 a eu pour conséquence de repousser l'augmentation des loyers en février afin de garantir le délai réglementaire de deux mois entre la délibération et l'application). Le taux d'augmentation appliqué est de 1.20 %, dans la limite du loyer maximum de convention, alors que la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2020/2021 n'était que de 0.42 %. L'actualisation des Loyers maximum de convention a bien été limitée à 0.42 %.

IV - Enquête OPS - SLS 2022

Pour l'enquête 2022, Val de Berry a fait le choix, pour la première fois, d'externaliser en totalité le traitement des enquêtes SLS – OPS 2022. Lancé en juillet 2021 avec un délai de réponse jusqu'au 10/09/2021, l'attribution du Marché (une seule réponse) a été faite à l'entreprise CB INFO et le marché signé en octobre 2021. La prestation a démarré dès fin octobre 2021 avec un entretien de calage le 28/10/2021.

Le questionnaire est envoyé pré-rempli. Il a donc fallu procéder à la mise à jour de tous nos documents et courriers relatifs à l'enquête SLS – OPS qui n'étaient plus adaptés du fait du changement d'organisation :

- Courrier d'accompagnement
- Notice explicative
- Questionnaire recto/verso.

Le fichier extrait du module SLS doit être au préalable complété par le service informatique des données de la fiche client qui ne sont pas présentes dans le module SLS, avant envoi au prestataire.

Ce changement d'organisation a suscité de l'incompréhension et parfois des tensions de la part des locataires qui voulaient absolument déposer leur enquête remplie à Val de Berry, et une surcharge de travail pour le personnel d'accueil et le Pôle Gestion Locative qui a dû renvoyer 230 plis à CB INFO pour traitement, des plis arrivés directement à Val de Berry par courriers ou déposés en boîte aux lettres dont il a fallu suivre la traçabilité en interne.

L'externalisation de cette prestation a permis de mettre à disposition des locataires un extranet sécurisé pour remplir leur enquête en ligne et envoyer les documents dématérialisés.

Ce sont au total 8536 enquêtes qui ont été envoyées par CB INFO et 7446 enquêtes traitées (89.14 %) en fin de prestation (juin 2022). 2140 logements sont concernés par l'enquête SLS, et 6396 par l'enquête OPS.

1285 appels traités pour un temps de conversation moyen de trois minutes trente.

995 relances SLS ont été envoyées le 14 janvier 2022, 2800 relances OPS et 677 Mises en demeure SLS ont été envoyées le 28 janvier 2022 et contrôlées sous constat d'huissier.

Le premier quittance du SLS a eu lieu en mars (avec rappel de janvier et février 2022) et se présentait ainsi :

- 103 foyers étaient passibles d'un SLS normal pour un montant total, pour le mois de mars, de 3 469.14 €. Le SLS moyen est de 33.68 € par logement, le plus bas étant de 2.83 € / mois, et le plus élevé est calculé à 273.22 €.
Parmi les 103 foyers concernés, 24 ont un SLS inférieur à 10.00 € par mois, 62 dans une

fourchette comprise entre 10.00 € et 49.99 € par mois, 13 locataires avec un SLS compris entre 50.00 et 99.99 €, et pour finir, 5 locataires ont un SLS supérieur à 100.00 € par mois.

- 158 foyers se sont vu appliquer une liquidation provisoire du SLS (SLS Max) conformément à la Loi pour un montant global de 39 246.31 € et 3 950.00 € de frais de dossier pour non-réponse à l'enquête SLS.
- 1 444 non-réponses constatées sur le champ de l'enquête OPS et un montant d'amende OPS quittancé en mars de 11 003.28 €

Le bilan annuel des sommes quittancées sur l'année est de :

- Montant du SLS : 65 031.24 €
- Montant des pénalités + Frais de dossier : 70 838.58 €

Les pénalités ont été appliquées, comme chaque année, jusqu'à la restitution des résultats de l'enquête OPS – SLS aux services de la DDT, soit jusqu'en novembre 2022.

A fin décembre 2022, il reste, sur les 158 logements en SLS Max, 14 locataires n'ayant toujours pas renvoyé leur avis d'imposition 2021.

V – Traitement des assurances et de la Garantie Locataires Non Assurés (LNA)

Le locataire est tenu de justifier de son assurance locative auprès de son propriétaire. Une enquête est adressée un mois avant la date de fin de chaque échéance du contrat, suivie d'une mise en demeure en recommandé avec AR au terme de l'échéance en cas de non-réponse.

Si le locataire n'a toujours pas transmis son attestation d'assurance 30 jours après l'envoi de la mise en demeure, Val de Berry a souscrit, dans le cadre de son marché d'assurance, une « Garantie Risque Locatif » comme le permet l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989 et répercute ce coût aux locataires majoré de 10% pour couvrir les frais de gestion.

***Le suivi des assurances**

	Nb d'enquêtes	Nb de MED	Nb de LNA	Nb de courriers LNA
janv.-22	698	608	423	53
févr.-22	214	210	501	163
mars-22	1853	451	419	38
avr-22	269	172	387	50
mai-22	682	217	445	116
juin-22	338	226	395	40
juil-22	405	142	389	86
août-22	817	316	405	58
sept.-22	292	233	405	79
oct.-22	419	121	432	93
nov-22	458	226	403	58
déc-22	1889	113	382	49
	8 334	3 035	4 986	883

Afin de répondre à cette obligation du bailleur, ce sont 12 252 courriers qui ont été envoyés au cours de l'année 2022 (enquêtes, mises en demeure et courrier de souscription LNA).

***La Garantie LNA**

Objet de la garantie : Risques locatifs des locataires non assurés, ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'ils encourent vis-à-vis des voisins et des tiers, à la suite d'un sinistre garanti. Le locataire n'est pas assuré pour ses biens personnels, cela ne se substitue pas complètement à une assurance classique pris par le locataire.

	Nb de LNA	LNA quittancées (€)
janv.-22	423	2 326,50 €
févr.-22	501	2 755,50 €
mars-22	419	2 304,50 €
avr-22	387	2 128,50 €
mai-22	445	2 447,50 €
juin-22	395	2 172,50 €
juil-22	389	2 139,50 €
août-22	405	2 227,50 €
sept.-22	405	2 227,50 €
oct.-22	432	2 376,00 €
nov-22	403	2 216,50 €
déc-22	382	2 101,00 €
	4 986	27 423,00 €

Les pics de février et mai 2022 correspondent à deux grosses échéances de fin de validité des assurances (31/12 et 31/03). Au cours de l'année 2022, le flux moyen (416) du quittancement des Garanties LNA permet d'en déduire que 4.47 % environ des locataires de notre parc ne possèderaient pas d'assurance habitation.

NBRE MOYEN DE QUITTANCES MENSUELLES	9302
NBRE MOYEN DE GARANTIE LNA QUITTANCEES PAR MOIS	416
POURCENTAGE DE GARANTIE LNA SUR LES PRESENTS	4,47%

Le montant de la garantie LNA quittancé au locataire était de 5.50 € : prix de marché 5.00 € TTC + 10% de frais de gestion autorisés par la loi.

Suite au changement de prestataire au 1^{er} janvier 2022, le coût de la garantie LNA a augmenté de 74% (3.16 € en 2021).

VI - Régularisation annuelle de charges 2021

Les relevés de régularisation de charges 2021 ont été distribués avec les avis d'échéances de Septembre 2022 ; la régularisation a été quittancée sur Octobre 2022.

S'est rajouté, en 2022, le bouclier tarifaire appliqué à part de la régularisation annuelle de charges mais quittancé le même mois, à savoir octobre 2022.

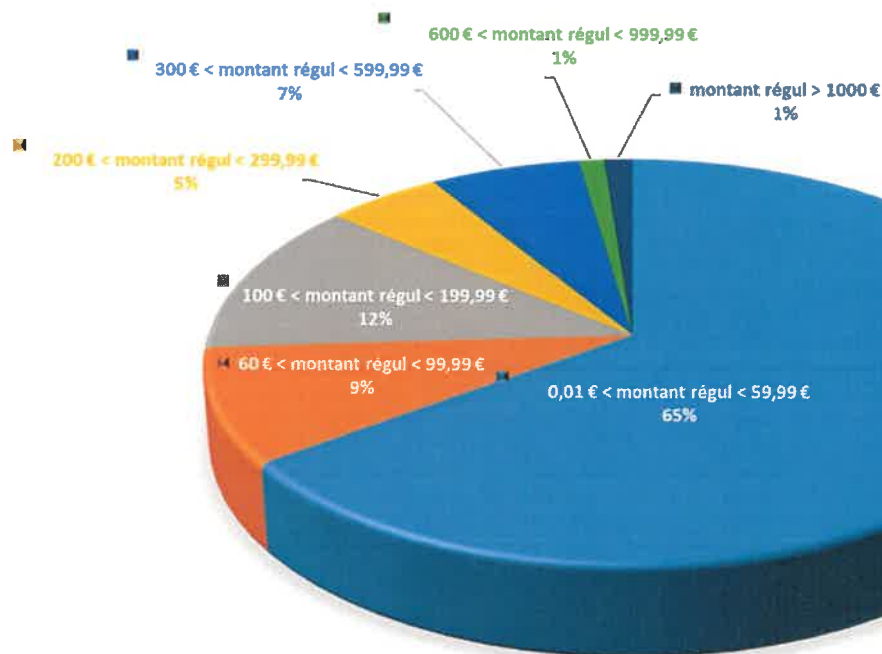
*La Régularisation 2021 en chiffres :

Les remboursements de charges ou soldes débiteurs élevés sont principalement dus à 3 charges : eau froide, eau chaude et/ou chauffage. Les soldes débiteurs représentent 15 % les locataires régularisés, et 146 logements en plus par rapport à la régularisation 2020.

SOLDES DEBITEURS / CREDITEURS

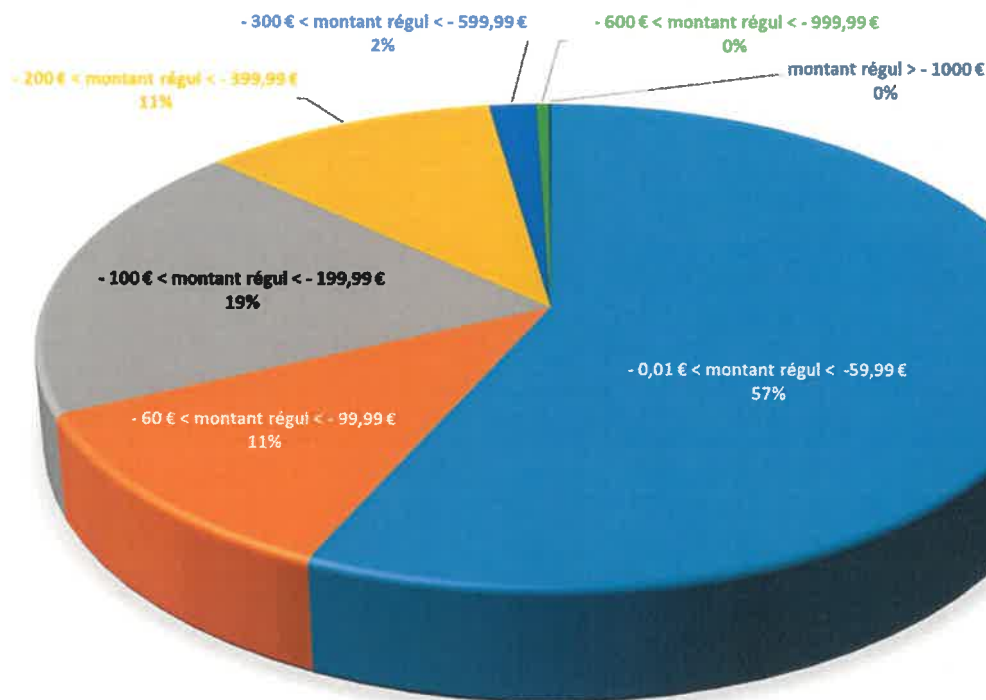
Répartition entre soldes débiteurs et créditeurs Régularisation des charges de 2018 - 2021						
	Régularisation 2018	Régularisation 2019	Régularisation 2020	Régularisation 2021	Répartition 2021 en %	Evolution 20/21 en %
Soldes débiteurs	1597	1314	1168	1314	15,15%	12,50%
Solde créditeurs	6672	7467	7484	7356	84,82%	-1,71%
Solde à 0,00 €	3	4	3	2	0,02%	-33,33%
Total régularisés	8272	8785	8655	8672		

RÉPARTITION DES SOLDES DÉBITEURS RÉGULARISATION DES CHARGES 2021 (%)



Malgré l'augmentation des soldes débiteurs sur la régularisation des charges 2021 par rapport à 2020, il est intéressant de constater la progression importante de la tranche de 0 à 60 € totalisant 65 % des régularisations débitrices (+ 77 % sur la tranche 0 – 19.99 €) au détriment des tranches élevées de régularisation se situant entre 600 et 999.99 € de régularisation. **On tend vers une diminution du montant débiteur des régularisations annuelles de charges.**

RÉPARTITION DES SOLDES CRÉDITEURS RÉGULARISATION DES CHARGES 2021 (%)



Parmi les soldes créditeurs, 79 % des locataires bénéficient d'un remboursement compris entre 0.01 et 150 €. On observe également une baisse du nombre de remboursements très élevés (- 31 % dans la tranche de remboursement comprise entre 200 et 300 € et - 53 % dans la tranche de remboursement de 600 à 1000 €) suite aux réajustements des provisions en 2020.

***Le chauffage**

Chaufferies collectives :

Le coût du chauffage est majoritairement en augmentation avec une moyenne + 15/20% - Le nombre de degrés jours est en augmentation : 2362 en 2021 contre 1833 en 2020 ce qui veut dire que l'hiver a été plus froid en 2021. Baisse de la dépense observée sur ST FLORENT (moins 11,5%) et très forte hausse pour l'Hôtel Dieu avec + 57,25% (Cité 3079 : en 2020, la facture de décembre, qui n'était pas arrivée au moment de la régularisation des charges, n'a pas été prise en compte, ni rajoutée sur 2021, ce qui peut expliquer l'écart important).

Malgré l'augmentation du coût du chauffage en 2021, les locataires sont majoritairement créditeurs sur cette charge, sauf les locataires de l'Hôtel Dieu qui ont une régularisation comprise entre 15 et 35 €.

CITE	VILLE	NOM DE LA CHAUFFERIE	LOGTS	CHAUFFAGE 2021		Dépense 2020	Différence (en €)	Evolution D2020/2021 (en %)
				coût total	m²			
0028	VIERZON	FLOURENS	95	34 823,24 €	6,61 €	43 063,62 €	- 8 240,38 €	-19,14%
0040	ST DOULCHARD		50	27 517,52 €	8,99 €	26 458,86 €	1 058,66 €	4,00%
0069	LA GUERCHE	LA GENETIERE	32	22 154,56 €	9,62 €	18 482,41 €	3 672,15 €	19,87%
0076	LA GUERCHE	LA GENETIERE	12	7 416,92 €	9,62 €	15 673,53 €	- 8 256,61 €	-52,68%
0080	ST FLORENT	CLEMENCEAU	90	45 933,70 €	8,45 €	49 775,43 €	- 3 841,73 €	-7,72%
0087	LA GUERCHE	LA GENETIERE	32	21 702,42 €	9,62 €	18 105,21 €	3 597,21 €	19,87%
0096	BOURGES	HAUTE BRUNE	39	19 230,88 €	6,33 €	16 699,37 €	2 531,51 €	15,16%
0097	AUBIGNY SUR NERE	LA GENETIERE	16	9 819,77 €	9,78 €	10 876,59 €	- 1 056,82 €	-9,72%
0105	ST FLORENT	ZAC BEAUJOUR	24	13 198,21 €	8,05 €	14 922,93 €	- 1 724,72 €	-11,56%
0106	ST FLORENT	ZAC BEAUJOUR	64	36 826,21 €	8,05 €	41 638,62 €	- 4 812,41 €	-11,56%
0386	BOURGES	BAUDENS	111	43 022,62 €	5,34 €	44 831,12 €	- 1 808,50 €	-4,03%
3004	BOURGES	CHAUFFERIE AEROPORT LE BRIX	24	17 964,73 €	12,26 €	15 589,40 €	2 375,33 €	15,24%
3005	BOURGES	CHAUFFERIE AEROPORT LE BRIX	40	27 184,78 €	12,26 €	23 590,36 €	3 594,42 €	15,24%
3007	BOURGES	CHAUFFERIE AEROPORT LE BRIX	98	49 265,11 €	12,26 €	41 856,82 €	7 408,29 €	17,70%
3008	BOURGES	CHAUFFERIE AEROPORT LE BRIX	28	14 641,17 €	12,25 €	13 599,66 €	1 041,51 €	7,66%
3012	BOURGES	CHAUFFERIE AEROPORT LE BRIX	22	14 070,34 €	12,26 €	12 209,93 €	1 860,41 €	15,24%
3013	BOURGES	CHAUFFERIE DES FRERES VOISINS	16	12 546,47 €	14,68 €	10 586,32 €	1 960,15 €	18,52%
3014	BOURGES	CHAUFFERIE AEROPORT LE BRIX	13	10 188,56 €	12,25 €	8 841,41 €	1 347,15 €	15,24%
3030	BOURGES	CHAUFFERIE BEUGNON	64	27 457,95 €	8,36 €	37 479,42 €	- 10 021,47 €	-26,74%
3079	BOURGES	CHAUFFERIE HOTEL DIEU	64	28 491,86 €	7,05 €	18 119,22 €	10 372,64 €	57,25%
				483 457,02 €				

Isabelle DROIT:
Dédution d'une pénalité de 498,44 € appliquée à IDEX et dont le bilan de chauffe ne tenait pas compte (dysfonctionnement de la chaufferie sur novembre et décembre 2021. Dépense initiale : 35 321,68 €

Isabelle DROIT:
Sortie des 7/9/11 Rue Jean Monnet, voué à Démolition.
En réalité, + 19,80 % si on compare les prix au m²

Isabelle DROIT:
Cité vide - Vouée à démolition - Pas redémarrage en fin d'année - En réalité, - 9,69 % si on compare les prix au m²

Isabelle DROIT:
Sortie du 98, rue Théophile Lamy voué à démolition
En réalité, + 9,67 % si on compare les prix au m²

Isabelle DROIT:
Augmentation des DJU et Dépense 2020 n'a pas tenu compte de la facture de décembre 2020 manquante au moment du bilan de chauffe.

Le chauffage urbain

Le coût du chauffage est majoritairement en augmentation : entre 10,17 % et 23,64 % (le nombre de degrés jours est également en augmentation : 2362 en 2021 contre 1908 en 2020 DJU).

Prix en baisse pour la cité 3048 (A démolir - tous vacants), la 3049 - 112, av Lattre de Tassigny (SDIS) et la 3094 - 63, Louise Michel.

Régularisation entre 15 € et 60 € environ pour les logements des cités 3018 – 3019 – une partie de la 3031 - 3036 – une partie de la 3037 – une partie de la 3038 – 3039 – 3044 – 3045 – 3047 – 3103. Les locataires des autres cités sont créditeurs.

CITE	CIBLE	SOUS STATION	ADRESSE SOUS STATION	LOGTS	DEPENSE 2021	PRIX AU M²	Dépense 2020	Différence (en €)	Evolution D2020/2021 (en %)	
3016	3016 00 0141	S35	2, rue Henri Becquerel - log 11 à 30 + 4 bureaux	24	598,58 €	0,62 €	12 586,99 €	- 11 988,41 €	-95,24%	Tous vacants
3016	3016 01 0141	S37B	log 31 à 120 + 2 bureaux (8031 et 8106)	89	40 926,50 €	9,04 €	40 833,48 €	93,02 €	0,23%	Tous vacants
3017	3017 00 0141	S37B	log 121 à 164	40	22 005,87 €	9,04 €	21 955,85 €	50,02 €	0,23%	
3018	3018 00 0141	S37A	log 165 à 204	40	26 184,19 €	13,92 €	21 177,43 €	5 006,76 €	23,64%	
3019	3019 00 0141	S37A	log 205 à 254	50	31 456,88 €	13,92 €	25 441,91 €	6 014,97 €	23,64%	
3031	3031 00 0141	S3Abis	15, Rue Paul Gauchery - log 433 à 508 (batiment Q + AGENCE NORD + Commerces y compris DPDS)	60	60 700,73 €	12,08 €	52 607,89 €	8 092,84 €	15,38%	
3031	3031 01 0141	S4A	13, Av. de la Libération - log 233 à 312	80	57 497,66 €	12,26 €	49 190,77 €	8 306,89 €	16,89%	
3031	3031 02 0141	S5A	9, Av. de la Libération - log 153 à 232	80	57 237,09 €	12,49 €	47 329,08 €	9 908,01 €	20,93%	
3031	3031 03 0141	S6B	1, Rue Lucien d'Ambert - log 1 à 72	72	52 552,29 €	10,89 €	49 407,93 €	3 144,36 €	6,36%	
3031	3031 04 0141	S7A	3, Rue Gustave Eiffel - log 403 à 432	30	30 173,15 €	15,90 €	25 616,15 €	4 557,00 €	17,79%	
3032	3032 00 0141	S6A	Sous station S6A - 20, Rue Henri Poincaré	60	43 827,75 €	12,14 €	38 786,80 €	5 040,95 €	13,00%	
3033	3033 00 0141	S6A	Sous station S6A - 20, Rue Henri Poincaré	20	13 110,12 €	12,14 €	11 602,23 €	1 507,89 €	13,00%	
3034	3034 00 0141	S15	44, Rue Gustave Eiffel - log 669 à 740 (71 log)	71	56 789,79 €	12,26 €	48 003,71 €	8 786,08 €	18,30%	
3034	3034 01 0141	S4B	log 613 à 668 (56 log) + 1 bureau (8010)	57	47 405,14 €	12,34 €	43 457,27 €	3 947,87 €	9,08%	
3035	3035 00 0141	S15	44, Rue Gustave Eiffel - log 739 à 774 (34 log)	34	29 125,87 €	12,26 €	24 619,73 €	4 506,14 €	18,30%	
3035	3035 01 0141	S4B	log 587 à 612 (26 log)	26	22 044,34 €	12,34 €	20 208,50 €	1 835,84 €	9,08%	
3035	3035 02 0141	S9	24, Rue Louise Michel - log 917 à 1098 :152 log + Hôpital G. SAND compris (3035 8888)	153	127 092,83 €	13,42 €	113 051,01 €	14 041,82 €	12,42%	
3036	3036 00 0141	S13A	39, rue Gustave Eiffel - (142 log)	142	146 496,26 €	15,23 €	131 193,91 €	15 302,35 €	11,66%	
3037	3037 00 0141	S23A	27, Av. de Lattre de Tassigny - log 59 à 98	40	34 827,50 €	12,65 €	32 081,41 €	2 746,09 €	8,56%	
3037	3037 01 0141	S23	3, Rue Jules Bertaut - log 1 à 40	40	39 130,71 €	14,27 €	38 855,81 €	274,90 €	0,71%	
3037	3037 02 0141	S27	24B, Rue Paul Verlaine - log 99 à 204 (106 log)	106	119 183,78 €	14,02 €	108 178,16 €	11 005,62 €	10,17%	
3038	3038 00 0141	S19A	234, Av. du Gnl De Gaulle - log 345 à 400 (55 log) + 3038 8377 (Commissariat de police) + 3038 8015 (appartement avec Commissariat)	57	67 639,86 €	14,28 €	53 381,69 €	14 258,17 €	26,71%	
3038	3038 01 0141	S19B	45, Rue François Villon - log 305 à 344 (40 log)	40	46 276,95 €	14,27 €	38 382,48 €	7 894,47 €	20,57%	
3039	3039 00 0141	S27	24B, Rue Paul Verlaine - log 205 à 254 (50 log - 1 bureau)	51	48 813,00 €	14,02 €	44 305,53 €	4 507,47 €	10,17%	
3041	3041 00 0141	S29C	184, Route de St Michel - log 4496 à 4553 (68 log)	68	76 449,48 €	12,02 €	69 661,00 €	6 788,48 €	9,75%	
3042	3042 00 0141	S28C	23, Rue Stéphane Mallarmé - (69 log)	69	53 468,68 €	12,51 €	48 442,04 €	5 026,64 €	10,38%	
3043	3043 00 0141	S28C	23, Rue Stéphane Mallarmé - (40 log)	40	34 015,91 €	12,51 €	30 818,03 €	3 197,88 €	10,38%	
3044	3044 00 0141	S27C	31, Rue Paul Verlaine - Log 4782 à 4801	20	17 041,85 €	15,84 €	14 018,75 €	3 023,10 €	21,56%	
3045	3045 00 0141	S27C	31, Rue Paul Verlaine - Log 4802 à 4821	20	17 576,65 €	15,84 €	14 458,67 €	3 117,98 €	21,56%	
3046	3046 00 0141	S34	51, Chemin de Turly - log 4922 à 4941 (19 log)+ bureau	20	16 584,26 €	11,33 €	14 715,08 €	1 869,18 €	12,70%	
3047	3047 00 0141	S18BIS	1, rue Théophile Gauthier - Log 4942 à 4961	20	18 163,54 €	16,49 €	14 867,32 €	3 296,22 €	22,17%	
3047	3047 01 0141	S27CB	15, Rue Paul Verlaine - bat LF log 4862 à 4881 (20 log)	20	14 242,17 €	13,07 €	12 924,24 €	1 317,93 €	10,20%	
3048	3048 00 0141	S30	80 log - 4 lots en divers à ne pas reprendre	80	39 298,41 €	7,82 €	47 084,77 €	- 7 786,36 €	-16,54%	Tous vacants
3049	3049 00 0141	S30	22 log - Centre de secours	22	14 663,34 €	7,88 €	17 568,65 €	- 2 905,31 €	-16,54%	
3093	3093 00 0141	S78H	Rue Gustave Eiffel	32	22 935,93 €	10,45 €	19 826,89 €	3 109,04 €	15,68%	
3094	3094 00 0141	S39	63, Rue Louise Michel - Frange des Merlattes 1	36	16 941,02 €	7,18 €	21 020,52 €	- 4 079,50 €	-19,41%	
3098	3098 00 0141	S40	Rue Sophie Germain - Merlatte B - 1101 à 1712	26	20 129,66 €	12,36 €	17 694,65 €	2 435,01 €	13,76%	
3103	3103 00 0141	S41	Rue Beaumarchais - log 7 à 36 (30 log) Ilot C1 - Musée copée	30	15 735,15 €	7,18 €	13 073,00 €	2 662,15 €	20,36%	
3109	3109 00 0141	S42	33 Av de la Libération (28 log) - ilot C à la cane	28	19 968,71 €	11,02 €	17 964,43 €	2 004,28 €	11,16%	
3120	3120 00 0141	7C	Mise en location 05/04/2018 - Rue Jules Louis Breton - chauffage + Eau Chaude	64	29 183,16 €	7,49 €	26 186,35 €	2 996,81 €	11,44%	
					1 647 494,76 €					

***Le bouclier tarifaire**

Afin de protéger les Français de la hausse sans précédent des prix du gaz naturel, le Gouvernement a institué un bouclier tarifaire appliqué par décrets successifs sur une période du 1er novembre 2021 au 31 décembre 2022 puis pour l'ensemble de l'année 2023 (décret du 30 décembre 2022).

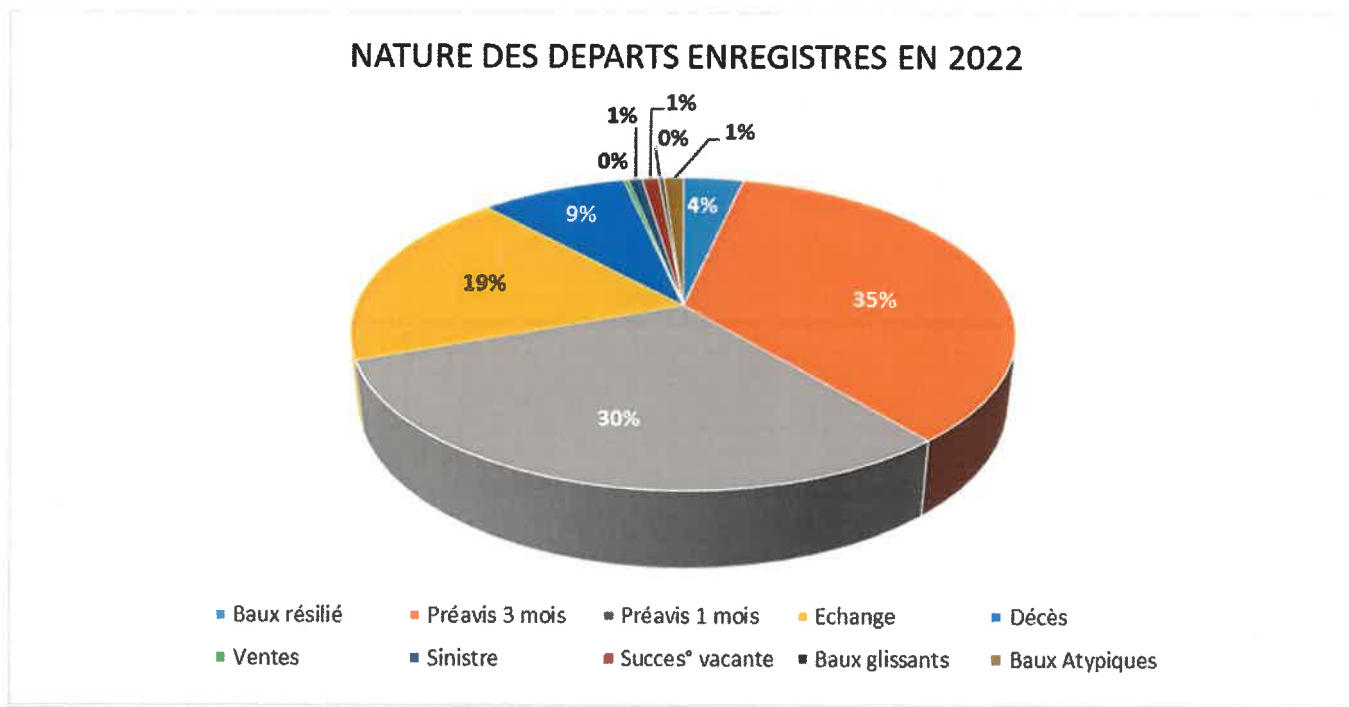
Le dispositif d'aide bénéficie aux particuliers résidant en immeuble d'habitation et dont le chauffage collectif est assuré par une chaudière fonctionnant au gaz naturel ou un réseau de chaleur utilisant du gaz naturel et pour lesquels le prix du gaz fourni ou servant de référence à la facturation de la chaleur, est supérieur à celui de la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021.

Val de Berry a reçu un avoir de BBES de 87 742.68 € au titre du bouclier tarifaire gaz pour la période de novembre 2021 à février 2022. La part 2021 représente 32 261.12 €. Ce dernier a été appliqué sur l'échéance d'octobre 2022 pour les locataires ayant la charge « CHAUFFAGE URBAIN ». La répartition représente une moyenne de 15 à 20 € par locataire pour la période novembre/décembre 2021.

Les locataires concernés par les « CHAUFFERIES COLLECTIVES » n'ont pas bénéficié du bouclier tarifaire, le prix du gaz facturé ne permettant pas d'être éligible au bouclier tarifaire pour 2021.

VII - Traitement des départs et décomptes définitifs

***La nature des départs**



Au total, ce sont 1035 départs de Logements enregistrés au cours de l'année 2022. Ce sont 71 départs de plus qu'en 2021. Les échanges représentent 19 % des départs et les préavis à trois mois 35 % contre 30 % pour les préavis donnant lieu à une réduction de préavis, en légère baisse par rapport à 2021.

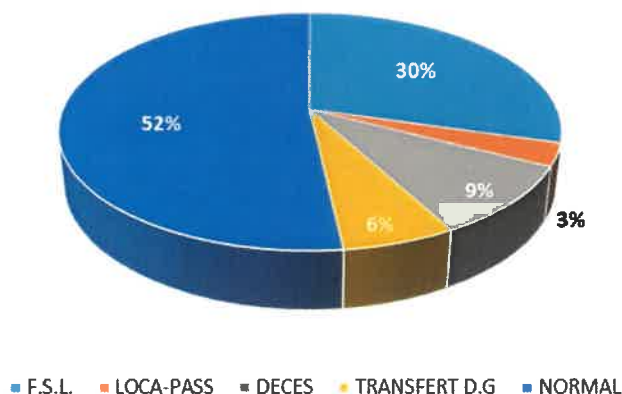
Les états des lieux sortants établis par un huissier représentent 2.22 % des départs. Le recours à un huissier se fait principalement en dehors de la ville de BOURGES.

Les baux résiliés (clôture de bail suite à un jugement de résiliation de bail) représentent 3.33 % des départs enregistrés.

***les décomptes définitifs**

Le décompte définitif est traité à M+1. Pour un sortant de juin, son décompte définitif sera établi en juillet 2020, si le Pôle Gestion Locative dispose de tous les éléments pour traiter le dossier.

DG PAR NATURE (en %)



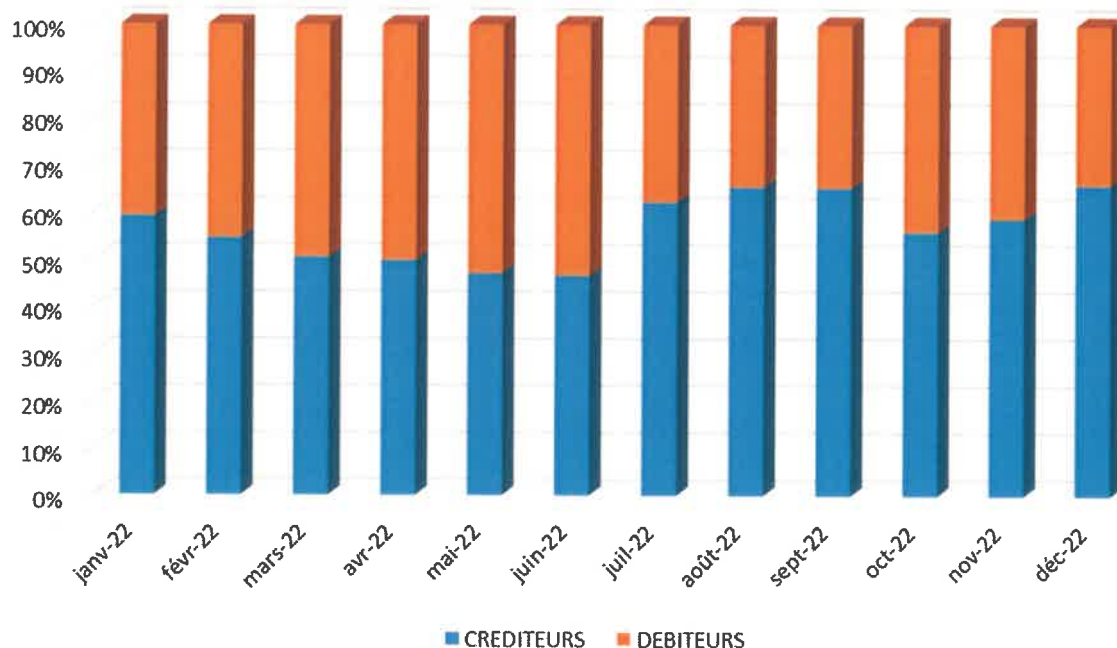
Sur les 1035 départs enregistrés en 2022, 55 % des Dépôts de Garantie (DG) avaient été encaissés par l'Office, dont 3 % versés par le LOCAPASS. Les transferts de DG (relogement dans le cadre d'une démolition) représentent 6 % et les financements FSL, 30 % (ne génèrent pas de trésorerie).

Les décès représentent 9% des clôtures de bail sur l'année 2022.

Cette activité demande beaucoup de communication transversale, notamment avec la Direction Technique et Développement (Pôle Etat des Lieux), mais aussi avec le Pôle Contentieux de la Direction Clientèle pour les départs à la « cloche de bois », les EDL sortants par huissier, les successions vacantes, etc...

Au total, ce sont 1153 décomptes traités sur l'année 2022, dont 57 % de crédateurs et 43 % de débiteurs.

REPARTITION DECOMPTES CREDITEURS / DEBITEURS



Les éléments nécessaires au traitement d'un décompte :

- Un état des lieux sortant réalisé,
- Les index d'eau relevés le jour de l'état des lieux de sortie pour les logements dont Val de Berry gère la consommation d'eau,
- Un formulaire de chiffrage IRL (qu'il soit néant ou avec un chiffrage)
- Les PV de constat d'huissier et frais de procédure
- La régularisation des charges au départ du locataire (calculée et vérifiée par les chargés de gestion locative).

Les points « bloquants » sont les problèmes d'index d'eau, d'attente de chiffrage IRL (peut être bloqué car en attente de factures) ou encore en attente de la facturation de l'huissier.

Cette étape demande un travail en étroite collaboration avec la cellule Etat des Lieux de la Direction Techniques et Développement, ainsi qu'avec le Pôle Contentieux.

Les écritures telles que le chiffrage IRL, les frais de procédures et la récupération pour moitié des EDLS constatés par huissier sont réalisés par les chargés de gestion locative.

VIII - Autres Activités du Service

- Traitement des changements de situations familiales des locataires en place.
- Demandes de dégrèvement des factures d'eau élevées pour lesquelles ont été constatées des fuites d'eau sur canalisation ou avant compteur.
- Ecritures dans le quittancement 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 quittancement.

- Validation des factures :
 - EAU FROIDE : *environ 1500 factures*
 - EDF : *environ 3800 factures*
 - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : environ 800 lignes de facturation.
- Traitement manuel de l'envoi des avis d'échéance à une autre adresse que le logement (liasse 90) et gestion du fichier excel s'y rapportant : 500 environ par mois.

BAUX DITS ATYPIQUES

La Direction Clientèle assure 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) : Publicité, traitement des demandes, prospection, visites, liens avec les chargés de secteurs et les chargés de proximité pour les travaux nécessaires, établissement des conventions de location ou de mise à disposition, suivi des avenants de prolongation et des augmentations de loyers.

L'assistante en charge de l'intermédiation locative traite des baux établis avec les associations dans le cadre de ce dispositif : traitement des demandes, prospection avec les agences, visites, liens avec les chargés de secteurs et les chargés de proximité pour les travaux nécessaires, information CAL, signatures des baux, entretiens d'évaluation avec la responsable de la gestion sociale, l'association et le ménage, pour le glissement du bail, présentation en CAL pour attribution, signature du bail avec le ménage bénéficiant du glissement de bail.

I – Les logements en inter-médiation locative

Nature du dispositif	Logements mobilisés en 2022	Nombre total de logements mobilisés au 31/12/2021
Mobilité nationale (avec objectif bail glissant)	4	10
Centre de transit	0	5
SUNRIS (réfugiés) (avec objectif bail glissant)	5	5
DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement)	0	1
Jeumina (Jeunes mineurs non accompagnés)	4	19
Femmes victimes de violences	1	1
CADA (Centre d'accueil de demandeurs d'asile)	2	38
ALI (Aide au Logement individualisé)	0	1
HUDA (Hébergement d'urgence demandeurs d'asile)	0	6
CHRS (Centre d'hébergement de réinsertion sociale)	0	11
CHRS (Centre d'hébergement de réinsertion sociale) - bail glissant	0	0
Appartements thérapeutiques	1	4
Logements Ukrainiens	15	15
Dispositif Maman/Bébé	0	1
ESPOIR 18	0	10
ASSOCIATION CENT POUR UN	0	2
	32	129

Les conventions de bail avec objectif de bail glissant (conventions tripartites association, occupant, bailleur) sont signées avec les associations (sous-location) pour un délai de 6 mois à l'issue duquel le bail doit être établi (passage en CAL pour attribution) avec le ménage après évaluation de la capacité à habiter de manière autonome. Cette évaluation est effectuée lors d'un entretien conjoint entre l'association, le ménage et le bailleur. En cas de difficulté, la sous-location peut être prolongée.

En 2022, 4 ménages ont bénéficié d'un glissement de bail (3 dans le cadre de la mobilité nationale et 1 dans le cadre du dispositif SUNRIS).

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

Dans le cadre du partenariat mis en place en lien avec les dispositifs d'intermédiation locative, pour contourner la pénurie de petits logements sur la ville de Bourges et répondre aux besoins impératifs de sortie de dispositifs, Val de Berry a développé la co-location.

Pour un logement de T3 ou type 4, deux ou trois locataires disposant de chacun 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.

Dans le cas où le ou les locataires restants souhaitent reprendre le bail seul(s), un nouveau dossier doit être présenté en Commission d'Attribution et un nouveau bail signé.

Ce mode de traitement spécifique est assuré par la direction Clientèle, avec une attention spécifique aux mouvements de sortie traités en lien avec les associations pour le remplacement des sortants.

CO-LOCATION sortants et remplacés :	5	5
. CHER JEUMINA 2		
. LE RELAIS 2		
. AJBC 1		
Transfert co-location - attribution logement	2	2

III – Conventions et baux divers

En décembre 2022, 19 Baux commerciaux et 7 baux professionnels étaient en cours.

En outre, diverses conventions sont en cours avec des associations, des collectivités soit 73 au total au 31 décembre 2022.

10 conventions d'occupation précaires ont été signées en 2022. Celles-ci concernent des locaux mis à disposition d'entreprise lors des travaux de réhabilitation.

GESTION SOCIALE

I – Un suivi de proximité auprès des locataires

Chaque mois, les conseillères assurent des permanences dans les agences, bureaux des gardiens ou des visites à domicile. En moyenne, elles rencontrent 133 ménages par mois.

Depuis la crise sanitaire où le contact physique a été limité, le lien s'effectue aussi par messagerie et téléphone. En moyenne, cela représente 680 échanges par mois.

II – Le suivi des procédures réglementaires au traitement des impayés de loyer

En 2022, 422 dossiers ont fait l'objet d'un signalement de l'impayé auprès des organismes versant l'APL (CAF/MSA). Sur l'ensemble des signalements, 422 concernaient des locataires bénéficiaires de l'APL et 165 non bénéficiaires.

III – Négocier des plans de financement adaptés

Sur l'année 2022, 714 plans d'apurement ont été mis en place par les conseillères et 381 étaient toujours actifs au 31 décembre.

Il est à noter que, depuis de nombreuses années, sont traitées en sus des plans de remboursement, des modifications de mensualité dans notre outil de gestion pour compenser les échéances créditrices en lien avec les rappels de RLS, la régularisation de charges ou le remboursement de SLS max et ce, dans le but de maintenir le niveau de remboursement de la dette. En 2022, 1400 dossiers ont été concernés par ces interventions.

IV – Echanger avec les travailleurs sociaux du département

Le lien avec les travailleurs sociaux du département (assistantes sociales, conseillères ou services des tutelles) est essentiel pour une bonne orientation des ménages et un bon suivi du traitement de l'impayé. C'est en moyenne, 45 échanges téléphoniques et 75 échanges par mail qui s'effectuent chaque mois.

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 nb	en montant
ACCES	Dépôt de garantie provisionné	441	134 959,58 €
	1er mois de loyer	291	41 327,14 €
	Règlement DG provisionné	223	57 543,71 €
	Total des aides versées	514	98 870,85 €
	Total des aides provisionnées	441	134 959,58 €
MAINTIEN	Dettes de loyer	265	83 082,97 €
	Mise en œuvre maintien simplifié	17	3 739,62 €
	Total des aides versées à l'Office	282	86 822,59 €
	Total global des aides versées à l'Office	796	185 693,44 €

*** Les autres aides financières**

En 2022, 56 ménages ont bénéficié d'une ou plusieurs aides financières sollicitées auprès de différents organismes : Action Logement, CPAM, caisse complémentaire de retraite, CCAS ... Pour un total de 42010.92 €.

*** Garantie Locapass**

Au cours de l'année 2022, le dispositif de garantie Loca-pass a été mis en œuvre pour 4 ménages, pour un total de 4407.45 €. Depuis mai 2019 le dispositif de garantie Loca-pass n'est plus disponible pour les nouveaux locataires, raison pour laquelle le montant et le nombre de sollicitation est faible et va disparaître.

VI – Développer les partenariats

Dans le cadre, de l'accompagnement des locataires, des partenariats ont été développés avec les acteurs suivants :

Action Logement : soutien des salariés au travers d'accompagnement budgétaire et de subventions ou prêts sans intérêts

Le Relais : dispositif d'accompagnement renforcé des ménages du parc public (reprise de contacts locataires défaillants, problématiques d'occupation ...)

L'épicerie sociale : Sur les quartiers de Bourges Nord, soutien financier par l'accès à l'épicerie, participation des conseillères à des ateliers de sensibilisation (modes de paiement, loyers, charges, obligations du locataire...)

CONTENTIEUX RECOUVREMENT

I – Le contentieux locataires présents

***Les conciliations et procédures de résiliation de bail**

	2022
Commandements de payer visant la clause résolutoire	188
Mise en demeure logement abandonné	8
Invitations à concilier	93
Conciliations	60
Constats d'accord	35
Assignations visant la résiliation pour impayés	124
Autres assignations (divers contentieux locatifs)	2
Désistements	4
Jugements de résiliation de bail obtenus pour impayés	53
Ordonnances de résiliation de bail obtenues pour abandon	6
Jugements de résiliation obtenus pour troubles	1
Jugements octroi de délai obtenus	41
Résiliations suite à délais non respectés	22
Commandements de quitter les lieux	66
Concours de la force publique demandés	39
Concours de la force publique obtenus	30
Départs volontaires avec formalités suite à concours force publique	2
Départs volontaires sans formalités suite à concours force publique	3
Expulsions effectives avec concours de la force publique	25
Dont expulsions réelles (personnes toujours présentes)	20
Reprises amiables dans le cadre des départs litigieux	19
Protocoles signés	18
Protocole rétablissement de bail	22

Dans le cadre du suivi des dossiers contentieux, les chargés de contentieux sont amenés à échanger avec les travailleurs sociaux du département. En moyenne, cela représente 40 échanges téléphoniques ou mails par mois.

***Les plans de remboursement**

Plans amiables, constats d'accords ou délais de paiement judiciaires, les chargés de contentieux ont créé et suivi 140 plans en 2022.

***le traitement du surendettement**

Dans le cadre de son suivi des dossiers de surendettement, le pôle Contentieux Recouvrement forme opposition à l'encontre de certaines recevabilités orientées vers une procédure de rétablissement personnel (effacement de créance). La mauvaise foi en matière de surendettement est soulevée et argumentée lors des audiences de surendettement pour lesquelles Val de Berry est convoqué à l'issue de ses oppositions.

Sur 31 recevabilités orientées vers une PRP (procédure de rétablissement personnel), reçues en 2022, 15 oppositions ont été formées par le Pôle :

- 10 jugements d'irrecevabilité BDF ont été rendus. Les arguments liés à la mauvaise foi des débiteurs, soulevés par VDB, ont été entendus. Ces 10 dossiers représentent une créance globale à hauteur de 90 669,69 €. Créance qui ne fera pas l'objet d'un effacement et pour laquelle le pôle enclenche ses actions en recouvrement.
- 1 jugement de recevabilité BDF a été rendu-> effacement de la créance (2200,89 €)
- 4 dossiers sont en attente de délibéré (jugements à venir)

II - le traitement des encaissements

Les chiffres 2022 :

- 1238 prélèvements mensuels ont été mis en place.
Une campagne de promotion du prélèvement a été lancée en février 2022 auprès de 230 locataires. 40 locataires ont sollicité ce mode de paiement à l'issue (17 %).
- 860 paiements en ligne enregistrés en moyenne par mois correspondant à environ 240 000 € de loyers encaissés/mois.
- 10 367 virements ont été traités pour un montant global de 4 108 070,86 €.
- 8 854 chèques et TIP chèques ont été traités pour un montant global de 2 962 745,04 €.
- 743 paiements par cartes bancaires ont été traités au siège pour un montant global de 151 215,08 €.
- 2 773 TIP intégrés pour un montant global de 1 343 671,50 €.
- 2 042 paiements par Eficash (paiement au guichet Banque Postale) pour un montant global de 555 310,54 €.
- Bilan global des encaissements 2022 : 25 639 règlements intégrés pour un montant de 9 361 012,95 €.

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.

III – Le recouvrement des dettes des locataires partis

Le Pôle recouvrement a eu, en moyenne, 945 dossiers de créances, en gestion par mois, qui représentent une créance globale de 3 320 000 €. Le traitement s'effectue en fonction du profil des créances par deux gestionnaires chargés de recouvrement. La connaissance ou non de la solvabilité, de la nouvelle adresse des débiteurs et le montant de la dette déterminent l'orientation du traitement en recouvrement amiable (en interne ou auprès d'Huissiers de Justice) ou en recouvrement forcé.

Le Pôle recouvrement priorise le recouvrement amiable en interne à la prise en charge du dossier. Des échéanciers sont mis en place à l'issue de reconnaissances de dettes signées par les débiteurs.

En 2022 :

- 410 mises en demeure ont été envoyées
- 164 propositions de plans (reconnaissance de dette) ont été envoyées
- 284 plans ont été établis avec des débiteurs (plans internes)
- 108 dossiers ont été externalisés auprès du prestataire dans le cadre du marché recouvrement des créances locataires partis.
- 81 enquêtes civiles ont été sollicitées auprès du prestataire dans le cadre du marché recouvrement des créances.
- 154 créances admises en non-valeur pour un solde global à hauteur de 435 764,88 €. Ces créances font l'objet de nouvelles tentatives de recouvrement après passage en ANV (veilles trimestrielles/semestrielles, relances amiables voire judiciaires lorsque les débiteurs reviennent à meilleure fortune).
- 6 dossiers demeurent en recouvrement direct par le tribunal (2938.55 € versés).

Montant du recouvrement par tiers en 2022 :

ETUDES	TOTAL	
	NB	MONTANT
AUXILIA	701	97 758,41
SCP RICHARD HOYAU GERAULT	146	26 061,36
CH JURIS	12	1 428,14
MAITRE METTRAY	1	450,00
TOTAL	860	125 697,91

RESIDENCE SENIORS DOMOTISEE

I - La première résidence seniors domotisée

En partenariat avec le Conseil Départemental du Cher, Val de Berry a construit la première résidence seniors sur un projet d'une dizaine de résidences seniors domotisées. Ces structures rurales auront pour objectif d'assurer et de faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

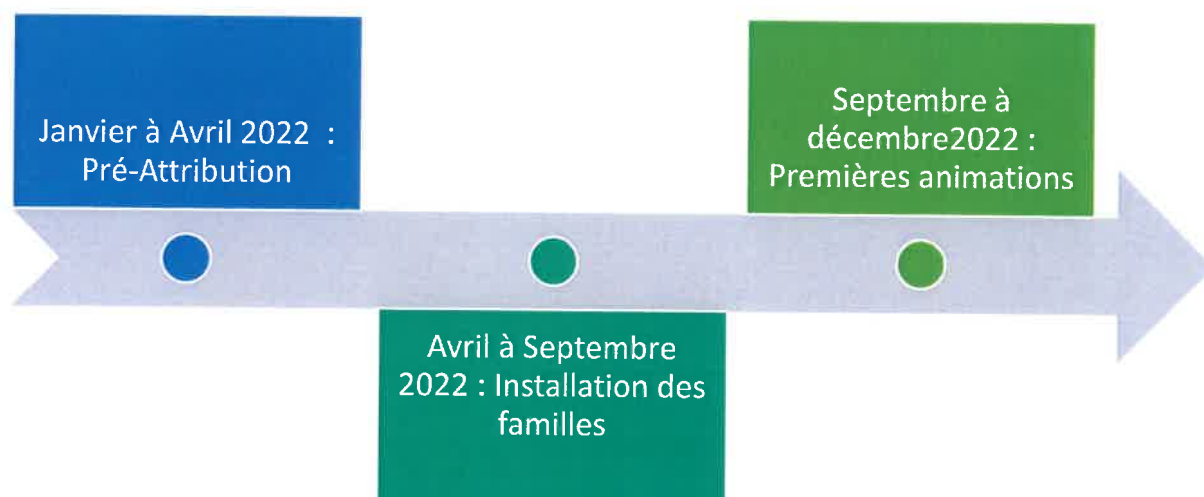
Au-delà de garantir la sécurité au domicile, il s'agit de rompre l'isolement auquel peuvent être confronter les personnes âgées. A cet effet, un animateur proposera des activités au sein d'une maison commune implantée au cœur de chaque résidence. Il assurera, de même, une veille et un accompagnement au quotidien.

Les premières résidences seront situées à Plaimpied Givaudins, Bigny-Vallenay, St Martin d'Auxigny, Torteron, Dun sur Auron.



2022 : La livraison et mise en location de la Résidence Séniors de PLAIMPIED

- Lieu : Plaimpied-Givaudins
- Nombre de logements : 12
- Typologie : 6 T2 –6 T3
- Espace de vie : 1 maison commune
- Loyers (hors charges) : entre 290€ et 400€ / mois



Principaux événements en lien avec la mise en location de la première résidence Séniors au sein de Val de Berry

- **Janvier 2022**

Élaboration du Règlement Intérieur spécifique aux Résidences Séniors et réflexions transversales au sein des Directions de Val de Berry sur les nouveaux modes d'occupation et d'appropriation des espaces de vie privés et partagés.

Travail participatif avec le Conseil Départemental du Cher sur les supports de communication et de diffusion (Journal « Le Cher », logo spécifique...)



- **Février 2022**

Prospection des demandes au sein du SNE et via les demandes externes.

Mise en application du rôle de « référent » de l'animatrice auprès des demandeurs pour un accompagnement personnalisé.

- **Mars 2022**

Rencontre de différents partenaires sur la Commune de Plaimpied (associations principalement) et du maire de Plaimpied avant la commission d'attribution.

- **Avril 2022**

Commission d'attribution des Logements spécifique à la Résidence Séniors de Plaimpied.

- **Avril/mai/juin 2022 :**

Visites du logement témoin, accompagnement des futurs locataires de la signature des baux jusqu'à l'état des lieux entrant par l'animatrice de la résidence.

Emménagement des premiers locataires, visite à domicile pour création de liens et aide aux démarches administratives, gestion des réclamations techniques le cas échéant.

Aménagement Maison Commune (meubles, cuisine aménagée.)

- **Juillet 2022**

Inauguration de la résidence.

- **Depuis septembre 2022** : Premières animations

- 14/08/2022 Visite de l'Abbaye de Plaimpied,
- 03/10/2022 au 19/12/2022 : Atelier prévention perte d'équilibre et chutes en lien avec le CCAS de Plaimpied,
- 15/11/2022 Journée d'accompagnement pour inscriptions sur les listes électorales et démarches administratives en cours,
- 24/11/2022 Atelier décorations de Noël Maison commune,
- 14/12/2022 Repas de Noël,
- Toutes les semaines depuis le mois d'août : jeux de société,
- Recueil des souhaits pour l'élaboration du projet d'animation pour 2023.

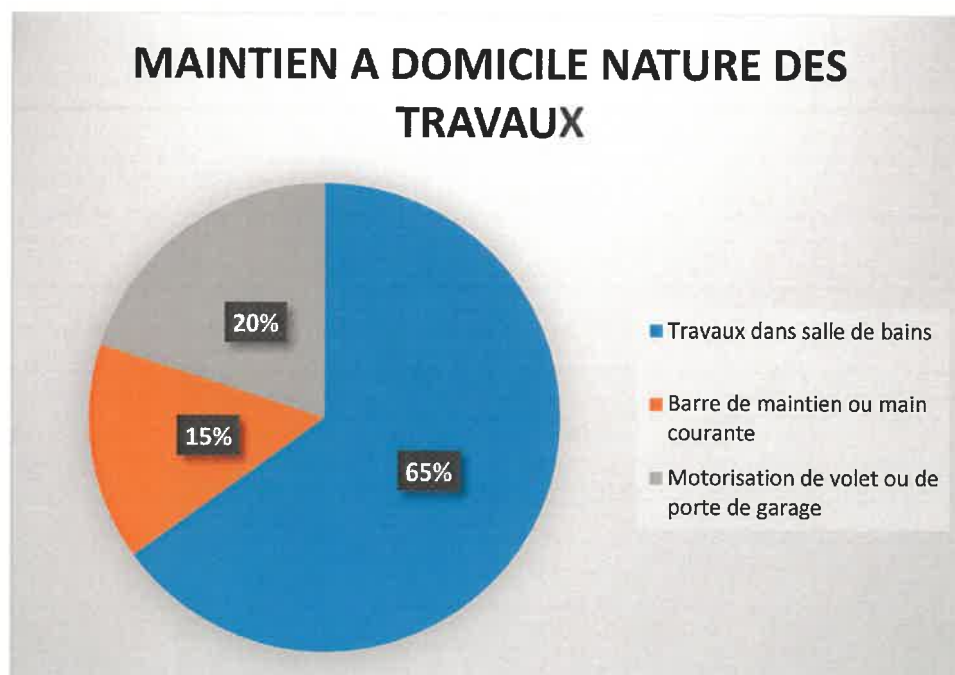
II – Le maintien à domicile des locataires

- **Deuxième semestre 2022** : Accueil de la gestionnaire des travaux d'adaptation au sein du pôle seniors

Dans le cadre du plan d'accompagnement des seniors établi en 2019 qui prévoit d'équiper des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées, au cours du 2^{ème} semestre 2022, 60 visites à domicile ont été organisées en vue d'étudier la faisabilité des travaux sollicités.

Les travaux suivants ont été réalisés :

- Travaux finalisés via un partenariat CARSAT : 9 logements
- Travaux finalisés via un partenariat avec le Conseil Départemental : 13 logements
- Travaux finalisés pour un maintien à domicile : 23 logements



**DIRECTION
FINANCIERE**

DIRECTION FINANCIERE



Depuis le 1^{er} septembre 2022, la direction financière et informatique a été scindée en 2 directions : direction financière et direction des systèmes d'informations (DSI).

Les effectifs de la direction financière sont placés sous la responsabilité du directeur financier, également directeur général adjoint de l'office. Ils sont répartis en 3 pôles sous la responsabilité d'un encadrant par pôle.

Une assistante de direction a été recrutée depuis le 1^{er} août 2022, à temps partagé avec la DSI.

Pôle exploitation / fiscalité

Ce pôle comprend 4 postes :

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

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

La mise en service du workflow factures a permis la réaffectation de l'assistante administrative au sein de la direction technique.

Pôle investissement / finances

Ce pôle comprend 4 postes :

- Responsable de pôle 1
- Chargé(e) de trésorerie et de gestion des actifs 1
- Assistantes comptables 2

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

Début mars 2022, une nouvelle assistante comptable est venue compléter l'équipe.

Pôle conseil de gestion

Composé d'un cadre, conseiller de gestion (H).

Les enregistrements et contrôles comptables ont porté sur les opérations réalisées au titre du budget 2022, incluant les opérations découlant de 11 mandats de gestion et 1 mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Dans le cadre de la dématérialisation des factures, la quasi-totalité des fournisseurs transmet les factures via Chorus Pro, plateforme nationale prévue à cet effet. Depuis début octobre 2022, l'outil de workflow NEXIA a été mis en service au sein de Val de Berry et permet de fluidifier le circuit de validation des factures.

Une migration de notre ERP vers une version supérieure ainsi que la mise à disposition du nouveau module de gestion des marchés multisites sont intervenues au cours de l'exercice.

POLE EXPLOITATION / FISCALITE

Le pôle a traité et mis en paiement 16520 factures en 2022, nombre en régression de 5,46% par rapport à 2021 (17474 factures).

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 constaté en 2022 pour les factures de fonctionnement (hors taxe foncière) est de 24 jours (contre 25 en 2021).

Marchés comptables

Au 31/12/2022, 68 marchés présentent un disponible de 1,5 M€.

Ils se répartissent en :

- 50 marchés de démolitions (1 M€)
- 10 marchés de gros entretien (0,4 M€)
- 8 marchés divers (0,1 M€)

Par ailleurs, 19 autres marchés sont en instance de libération de retenue de garantie pour 72 K€.

Mandats de gestion

Le reversement des loyers aux communes partenaires dans le cadre de mandats de gestion est effectué trimestriellement (Loyers quittancés – dettes locataires).

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

Les frais de gestion (6% sur les loyers quittancés) sont facturés semestriellement aux communes via Chorus.

Il demeure donc au 31 décembre 2022, 11 mandats de gestion de logements pour le compte d'autant de communes.

Taxe sur la valeur ajoutée

La gestion de la TVA a donné lieu à l'établissement de 12 déclarations mensuelles décomposées comme suit :

TVA déductible déclarée	1 415 K€
TVA collectée déclarée	1 019 K€
Paiement de TVA à la DGFIP	452 K€
Remboursement de TVA par la DGFIP	848 K€

Par ailleurs, la comptabilisation 2022 de la livraison à soi-même (LASM) provisoire sur travaux d'investissement s'est élevée à 202 K€.

Télédéclarations

Les obligations en matière de télédéclaration de la TVA, 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. Depuis le 1^{er} janvier 2022, la TVS est désormais remplacée par deux taxes annuelles, l'une relative aux émissions de CO2 et l'autre concernant l'ancienneté des véhicules.

Gestion de la taxe foncière de l'office

144 avis de taxes foncières 2022 ont donné lieu à paiement par Val de Berry pour un montant de 4 769 K€

Les demandes de dégrèvements pour vacance de longue durée, travaux de rénovation énergétique et de démolition, travaux d'adaptation des logements (personnes âgées et/ou à mobilité réduite), initiées par notre prestataire Altra Consulting, ont généré des produits exceptionnels pour un total de 749 K€.

POLE INVESTISSEMENT / FINANCES

Le nombre de situations de travaux payées sur l'exercice 2022 est de 1690 (hors échéances d'emprunts), en régression de 29 % par rapport à 2021 (2382 factures). Cette baisse est notamment consécutive de la mise en œuvre dans PRH d'un module de gestion des marchés comptables multisites.

Délai global de paiement

Le délai moyen constaté en 2022 pour les factures d'investissement (hors échéances d'emprunts) est de 31 jours, contre 25 jours en 2021. La dégradation constatée trouve principalement son origine dans la mise en œuvre du workflow factures devenue pleinement opérationnel seulement depuis le début d'année 2023, mais également encore trop souvent de la difficulté à obtenir dans les délais les pièces justificatives indispensables pour la mise en paiement des situations de travaux.

Marchés

Au 31/12/2022, 586 marchés présentent un disponible de 31,8 M€.

Ils se répartissent en :

- 314 marchés de construction neuves et acquisitions améliorations (10,8 M€)
- 265 marchés de réhabilitation (20,7 M€)
- 7 marchés divers (0,3 M€)

Par ailleurs, 137 autres marchés sont en instance de libération de retenue de garantie pour 380 K€.

Remboursement de la dette

Les paiements relatifs au remboursement de la dette se sont élevés à 11 911 K€.

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 400 K€.

Des remboursements anticipés des emprunts ont été opérés sur 17 contrats de prêts, 1 contrat pour surfinancement d'opération et les 16 autres pour démolitions. Montant total de la dette remboursée par anticipation : 324 K€

Cotisations CGLLS et ANCOLS

Pour 2022, l'office s'est acquitté de :

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

Pour 2022, l'office a perçu 107 K€ dans le cadre de la compensation de la cotisation CGLLS

Titres participatifs

En avril 2022, Val de Berry a émis des titres participatifs pour 5 M€ à l'attention de la Banque des Territoires.

Trésorerie

Au 31 décembre 2022, 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 2022 se sont élevés à 144 M€, alors que les flux sortants ont représenté 139 M€.

Clôtures d'opérations

Il n'y a pas été proposé de clôtures d'opérations au vote du Conseil d'administration pour 2022.

POLE CONSEIL DE GESTION

Le conseiller de gestion intervient dans la définition et le déploiement du contrôle de gestion au sein de Val de France et de ses partenaires (Val de Berry et Montluçon Habitat).

Il assure le suivi administratif et financier extrêmement chronophage des dossiers de cessions de certificats d'économie d'énergie (CEE), le volet technique étant piloté par la direction technique. Ce sont ainsi 568 K€ de cessions de droits à CEE qui ont été comptabilisés en 2022.

Il a par ailleurs largement contribué à l'élaboration du guide ci-dessous, édité par la fédération des OPH, en mettant à disposition sa procédure réalisée pour Val de Berry et en participant au groupe de travail constitué par la FOPH pour la circonstance.



Guide méthodologique pour fiabiliser la comptabilité analytique

Il a également participé au groupe de travail constitué par la fédération ayant pour objectif la réduction des délais de clôture des opérations de fin d'exercice.

Il a piloté un groupe de travail interne visant la définition d'une nomenclature des travaux unique pour l'ensemble des équipes concernées de Val de Berry, financières et techniques. Cette action a été réalisée avec l'appui d'un cabinet de commissaires aux comptes et a abouti en tout début d'année 2022.

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

Chiffres clés de l'exercice (provisoires au 25/03/2023)

En M€	2022
Résultat comptable	- 3 105 K€
Autofinancement courant	465 K€
Autofinancement net	2 893 K€
Apport au fonds de roulement	9 300 K€
Loyers Quittancés	40 509 K€
Réduction de loyer de solidarité	-2 600 K€
Investissements réalisés	12 855 K€
Coût de la vacance des logements	7 055 K€
Loyers	5 841 K€
Charges	1 214 K€
Impayés locatifs au 31/12/2022	7 342 K€
Partis	3 497 K€
Présents	3 845 K€

DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION

DIRECTION SYSTEMES D'INFORMATION

DEPLOIEMENT D'APPAREILS PORTABLES

Val de Berry a procédé à l'acquisition de 30 tablettes Microsoft surface avec l'ensemble des éléments nécessaires à une utilisation comme pc de bureau et 15 tablettes Android à destination des administrateurs pour dématérialiser les documents fournis lors des Conseils d'Administration.

Les ordinateurs portables achetés dans le cadre du confinement sont aussi redéployés avec les accessoires permettant une utilisation en pc de Bureau.

A terme, l'ensemble des collaborateurs de Val de Berry sera équipé de matériels permettant la mobilité en toute sécurité.

WORKFLOW FACTURE

En septembre 2022, la dématérialisation de la validation des factures est en production. Le logiciel est désormais complètement opérationnel.

MISE EN SERVICE HELPDESK

La mise en production courant novembre 2022 d'un logiciel open source (gratuit) de gestion des demandes informatiques, permet désormais de traiter les demandes par priorité, de les tracer, mais aussi de réaliser des statistiques qui permettront d'adapter notre système d'information.

MIGRATION VERS MICROSOFT 365

Notre Hébergeur de messagerie mettant fin à son activité nous a contraint de migrer vers une autre solution.

Nous avons fait le choix de Microsoft 365, ce qui a permis de migrer la messagerie mais aussi les outils office (word, excel...), et de bénéficier ainsi d'outil collaboratif comme TEAMS de la suite 365.

WIFI COLLABORATEURS ET VISITEURS

Val de Berry avait mis en place des bornes Wifi pour déployer un réseau visiteurs, mais qui n'a pas été mise en service.

Nous avons donc repris ce projet en modifiant la destination initiale.

En effet nous avons utilisé les bornes wifi existantes pour créer deux réseaux :

un pour les collaborateurs et un pour les visiteurs.

Ces deux réseaux sont totalement étanches, ce qui garantit un bon niveau de sécurité.

ECRAN VISIO

Mise en place d'un écran à fonctions multiples dans le bureau de la Direction Générale

Permet désormais d'organiser des visioconférences mais aussi de projeter des documents lors de réunions.

ORGANISATION DE LA DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION

La création de la direction des systèmes d'information fin 2022 devra permettre l'augmentation de la couverture numérique, notamment par la dématérialisation, mais aussi par l'apport aux utilisateurs d'outils et systèmes plus performants.

Un plan d'action a été validé par le CODIR dans le but d'améliorer le système d'information en organisant et priorisant les projets.

Ce plan d'action 2023 commencera par un audit des ressources systèmes en place, qui permettra de refondre complètement l'architecture système, le réseau et surtout les éléments de sécurité.

**DIRECTION COMMERCIALE
ET DE LA PROXIMITE**

OCCUPATION DES LOGEMENTS

9 075 logements familiaux gérés (occupés et non occupés) au 31 décembre 2022 répartis comme suit :

- Agence Bourges Nord : 2179
- Agence Bourges Sud : 1 968
- Agence Bourges Centre : 2 091
- Agence de Vierzon : 1 588
- Agence de St Amand : 1 249

I - L'OCCUPATION DE NOS LOGEMENTS

I – 1 - L'OCCUPATION PAR CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

	CDD	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	RETRAITES	AUTRES	NR	TOTAL
AGENCE NORD	88	273	167	14	188	282	1026	2 038
AGENCE SUD	102	470	180	14	277	277	623	1 943
AGENCE CENTRE	139	476	168	19	400	295	492	1 989
AGENCE VIERZON	88	259	200	1	301	311	346	1 506
AGENCE ST AMAND	76	270	156	6	254	174	297	1 233
TOTAL	493	1748	871	54	1420	1339	2784	8 709

CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	CDD	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	RETRAITES	AUTRES	NR
AGENCE NORD	4,32%	13,40%	8,19%	0,69%	9,22%	13,84%	50,34%
AGENCE SUD	5,25%	24,19%	9,26%	0,72%	14,26%	14,26%	32,06%
AGENCE CENTRE	6,99%	23,93%	8,45%	0,96%	20,11%	14,83%	24,74%
AGENCE VIERZON	5,84%	17,20%	13,28%	0,07%	19,99%	20,65%	22,97%
AGENCE ST AMAND	6,16%	21,90%	12,65%	0,49%	20,60%	14,11%	24,09%
TOTAL	5,66%	20,07%	10,00%	0,62%	16,30%	15,37%	31,97%

Nous constatons qu'environ un quart de nos locataires exercent une activité professionnelle. La part de locataires retraités est de 16,3%. Ces tendances restent stables par rapport à l'année 2021.

I – 2 - LA COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2022

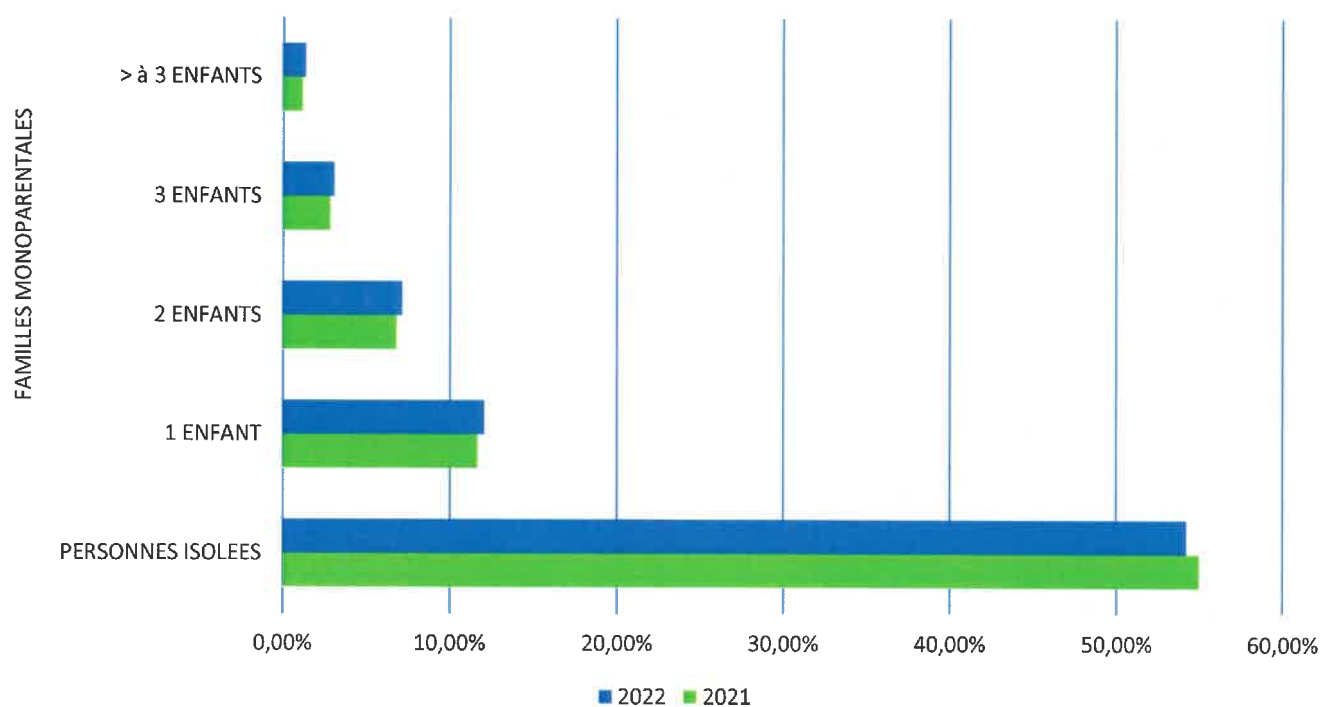
	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES				
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS	SANS ENFANTS	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS
AGENCE NORD	1033	227	146	82	38	188	118	101	69	36
AGENCE SUD	1063	261	147	65	38	172	69	78	33	17
AGENCE CENTRE	1090	247	142	58	23	194	102	82	30	21
AGENCE VIERZON	798	168	102	41	10	169	76	60	54	28
AGENCE ST AMAND	743	147	88	24	10	115	43	33	20	10
TOTAL	4 727	1 050	625	270	119	838	408	354	206	112
TOTAL		6 791				1 918				

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

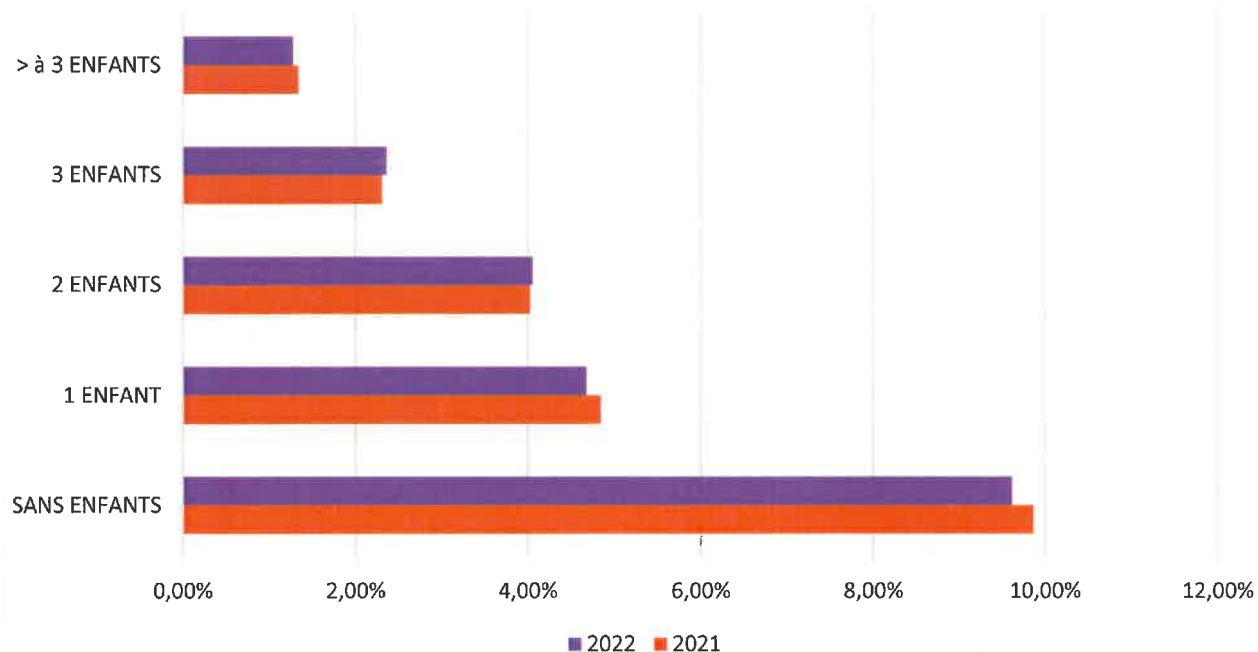
	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES				
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS	SANS ENFANTS	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> à 3 ENFANTS
AGENCE NORD	50,69%	11,14%	7,16%	4,02%	1,86%	9,22%	5,79%	4,96%	3,39%	1,77%
AGENCE SUD	54,71%	13,43%	7,57%	3,35%	1,96%	8,85%	3,55%	4,01%	1,70%	0,87%
AGENCE CENTRE	54,80%	12,42%	7,14%	2,92%	1,16%	9,75%	5,13%	4,12%	1,51%	1,06%
AGENCE VIERZON	52,99%	11,16%	6,77%	2,72%	0,66%	11,22%	5,05%	3,98%	3,59%	1,86%
AGENCE ST AMAND	60,26%	11,92%	7,14%	1,95%	0,81%	9,33%	3,49%	2,68%	1,62%	0,81%
	54,27%	12,06%	7,18%	3,10%	1,37%	9,62%	4,68%	4,06%	2,37%	1,29%
				77,97%				22,02%		

Nous constatons que plus de trois logements sur quatre, sont occupés par des personnes isolées (plus d'un foyer sur deux) ou des familles monoparentales. Les logements occupés par des couples ne représentent plus que 22,02% du parc de Val de Berry, dont plus de 9% sont sans enfant. Cette tendance reste stable par rapport à l'année 2021.

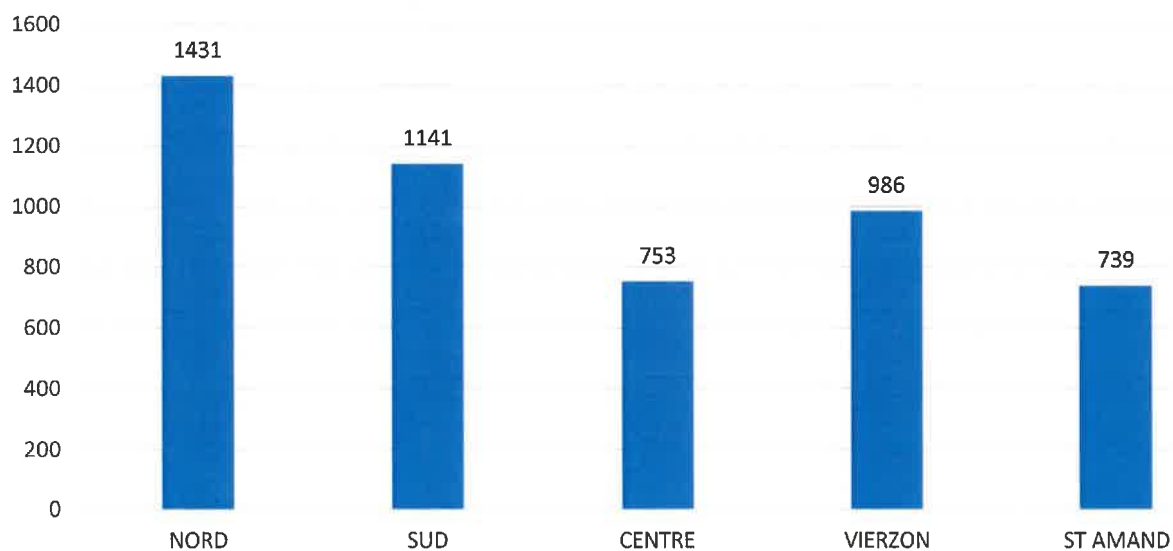
FOCUS SUR LA COMPOSITION DES FAMILLES MONOPARENTALES 2021/2022



119
FOCUS SUR LA COMPOSITION FAMILIALE HORS FOYERS
MONOPARENTAUX 2021/2022



NOMBRE DE MENAGES AU 31 DECEMBRE 2022 PERCEVANT L'APL

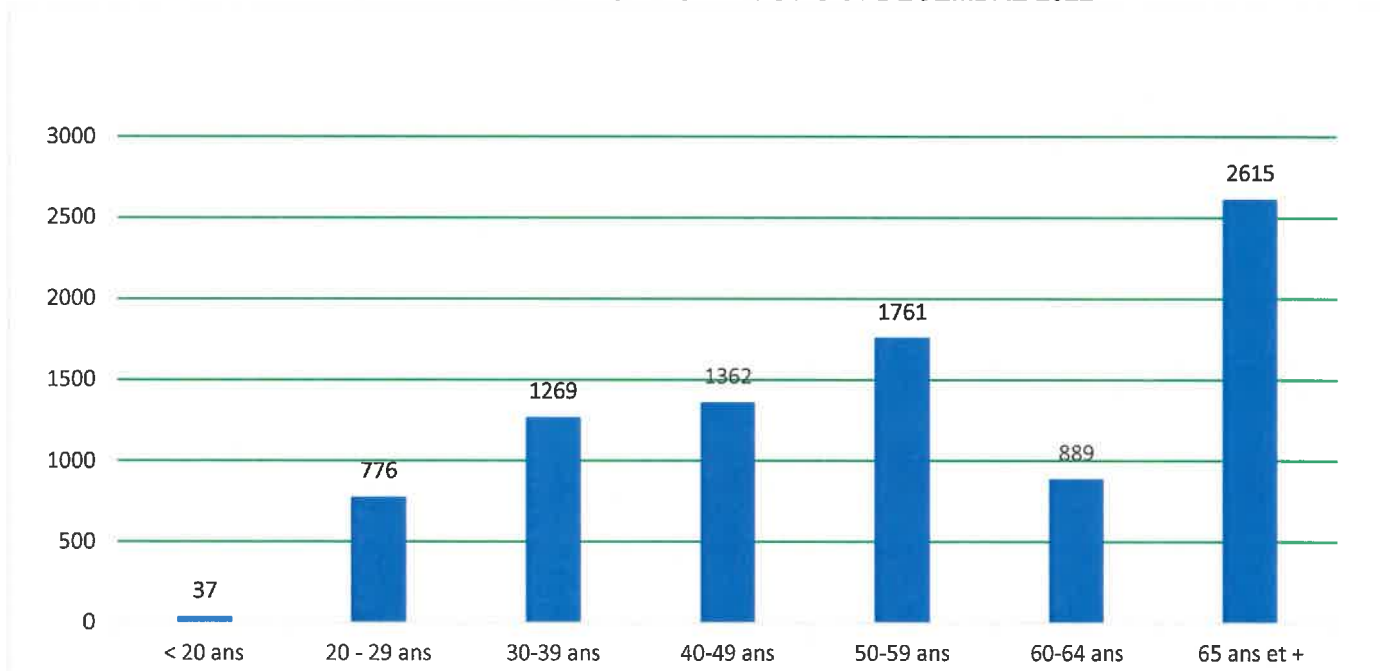


5050 ménages en place à Val de Berry perçoivent l'APL en 2022, soit 57.98 % des locataires.

AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

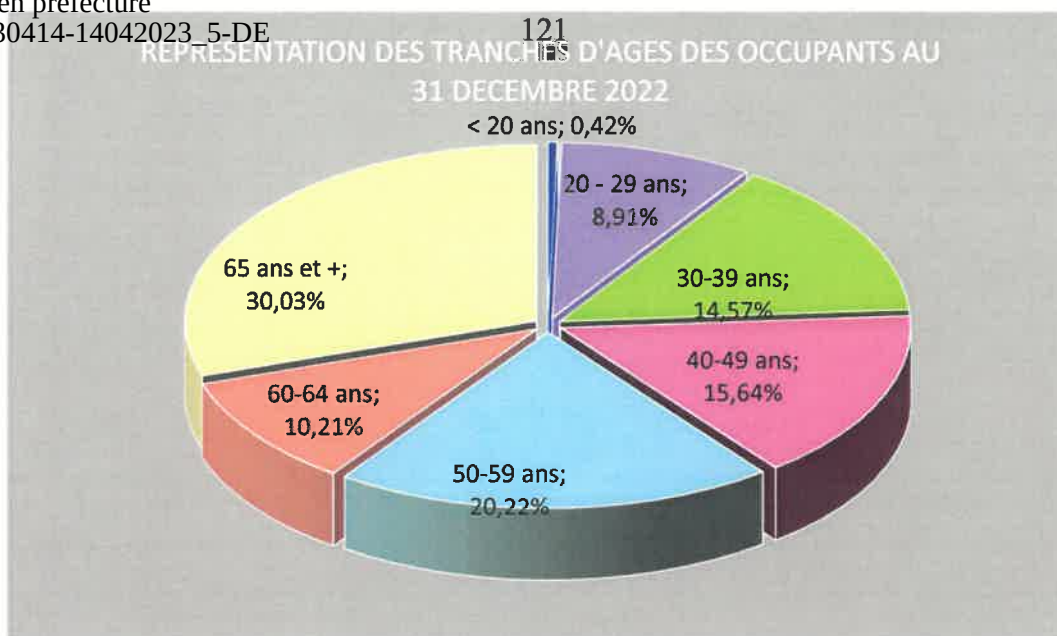
	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	17	160	276	321	403	187	674
AGENCE SUD	8	175	310	317	406	209	518
AGENCE CENTRE	8	207	320	322	382	198	552
AGENCE VIERZON	0	115	211	235	314	149	482
AGENCE ST AMAND	4	119	152	167	256	146	389
TOTAL	37	776	1269	1362	1761	889	2615

AGES DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2022



AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	0,83%	7,85%	13,54%	15,75%	19,77%	9,18%	33,07%
AGENCE SUD	0,41%	9,01%	15,95%	16,31%	20,90%	10,76%	26,66%
AGENCE CENTRE	0,40%	10,41%	16,09%	16,19%	19,21%	9,95%	27,75%
AGENCE VIERZON	0,00%	7,64%	14,01%	15,60%	20,85%	9,89%	32,01%
AGENCE ST AMAND	0,32%	9,65%	12,33%	13,54%	20,76%	11,84%	31,55%
TOTAL	0,42%	8,91%	14,57%	15,64%	20,22%	10,21%	30,03%



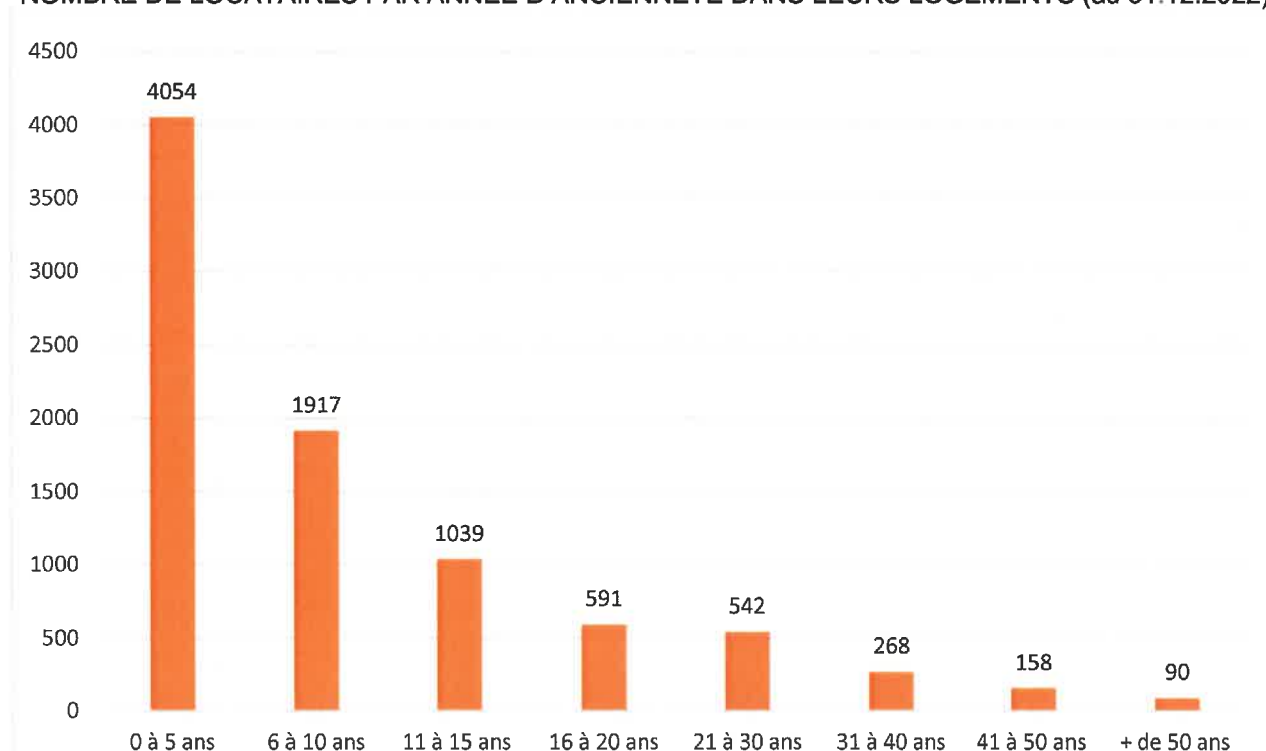
La part d'occupants âgés de 65 ans et plus représente 30,03% des locataires et augmente par rapport à l'année 2021. Ce constat confirme la tendance au vieillissement de notre clientèle. Inversement, la part de locataires âgés de moins de 30 ans est en diminution par rapport à l'année précédente.

I – 4 - NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS

ANCIENNETÉ DE NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

	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	4054	1917	1039	591	542	268	158	90

NOMBRE DE LOCATAIRES PAR ANNÉE D'ANCIENNETÉ DANS LEURS LOGEMENTS (au 31.12.2022)



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

100- LES RESSOURCES DE NOS LOCATAIRES PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM**RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE AU 31 DECEMBRE 2022
(PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)**

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR	TOTAL
AGENCE NORD	1 572	356	80	30	2 038
AGENCE SUD	1 236	513	167	27	1 943
AGENCE CENTRE	1 231	565	179	14	1 989
AGENCE VIERZON	1 131	295	69	11	1 506
AGENCE ST AMAND	851	292	81	9	1 233
TOTAL	6 021	2 021	576	91	8 709

**RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE EN POURCENTAGE
AU 31 DECEMBRE 2022
(PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)**

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	77,13%	17,47%	3,93%	1,47%
AGENCE SUD	63,61%	26,40%	8,59%	1,39%
AGENCE CENTRE	61,89%	28,41%	9,00%	0,70%
AGENCE VIERZON	75,10%	19,59%	4,58%	0,73%
AGENCE ST AMAND	69,02%	23,68%	6,57%	0,73%
TOTAL	69,14%	23,21%	6,61%	1,04%

Nous constatons que près de 7 locataires sur 10, ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (PLAI). Ce constat confirme la vocation de notre organisme à loger des foyers à faibles ressources.

DEMANDES DE LOGEMENTS

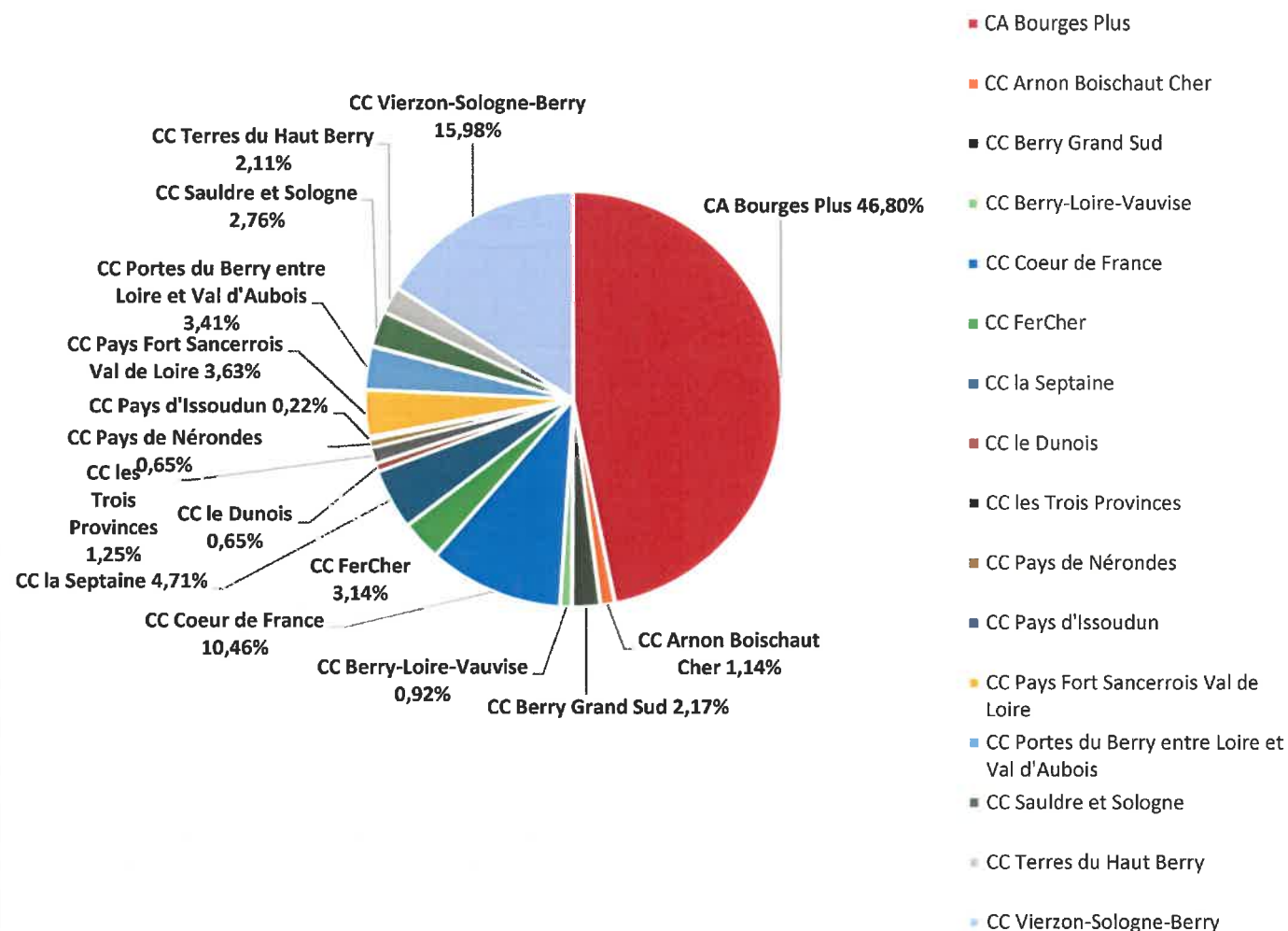
En 2022, 1 845 demandes de logements ont été saisies sur le SNE, dont 503 demandeurs se sont vus attribuer un logement.

66 demandeurs n'ont pas souhaité renouveler leur demande ou l'ont abandonnée.

Près de la moitié des candidats demandent à habiter sur l'agglomération de Bourges.

II – 1 - EPCI LES PLUS SOLLICITES

EPCI demandé	%
CA Bourges Plus	46,80%
CC Arnon Boischaut Cher	1,14%
CC Berry Grand Sud	2,17%
CC Berry-Loire-Vauvise	0,92%
CC Coeur de France	10,46%
CC FerCher	3,14%
CC la Septaine	4,71%
CC le Dunois	0,65%
CC les Trois Provinces	1,25%
CC Pays de Néronde	0,65%
CC Pays d'Issoudun	0,22%
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	3,63%
CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	3,41%
CC Sauldre et Sologne	2,76%
CC Terres du Haut Berry	2,11%
CC Vierzon-Sologne-Berry	15,98%
Total général	100,00%



ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

III - ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2022

126

III - 1 LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

Au cours de l'année 2022, 1023 baux ont été signés soit une augmentation de 1,34 % par rapport à 2021.

797 ménages se voyant attribuer un logement perçoivent l'APL.

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS AU 31 DECEMBRE 2022

	ENTRANTS	LOGEMENTS		
		EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	202	187	15	202
AGENCE SUD	181	58	123	181
AGENCE CENTRE	297	0	297	297
AGENCE VIERZON	181	63	118	181
AGENCE ST AMAND	162	21	141	162
TOTAL	1023	329	694	1023

III - 2 - REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV**REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2022**

	LOGEMENTS		
	EN QPV	HORS QPV	TOTAL
AGENCE NORD	187	15	202
AGENCE SUD	57	124	181
AGENCE CENTRE	0	297	297
AGENCE VIERZON	63	118	181
AGENCE ST AMAND	21	141	162
TOTAL	328	695	1023

**REPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN QPV et HORS QPV EN POURCENTAGE
AU 31 DECEMBRE 2022**

	ENTRANTS	LOGEMENTS	
		EN QPV	HORS QPV
AGENCE NORD	19,75%	92,57%	7,43%
AGENCE SUD	17,69%	32,04%	67,96%
AGENCE CENTRE	29,03%	0%	100,00%
AGENCE VIERZON	17,69%	34,81%	65,19%
AGENCE ST AMAND	15,84%	12,96%	87,04%
		32,16%	67,84%

Nous constatons qu'une part importante des attributions de logement sont réalisées en Quartier Prioritaire de Ville (QPV), soit près d'un tiers des attributions.

CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES DES ATTRIBUTAIRES
AU 31 DECEMBRE 2022

	CDD	CDI et agents publics	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	RETRAITES	AUTRES	NR	TOTAL
AGENCE NORD	4	10	6	1	5	24	152	202
AGENCE SUD	7	20	8	0	4	13	129	181
AGENCE CENTRE	10	13	10	0	19	17	228	297
AGENCE VIERZON	2	8	9	0	5	15	142	181
AGENCE ST AMAND	1	5	6	0	2	9	139	162
TOTAL	24	56	39	1	35	78	790	1 023

CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE
AU 31 DECEMBRE 2022

	CDD	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	RETRAITES	AUTRES	NR
AGENCE NORD	1,98%	4,95%	2,97%	0,50%	2,48%	11,88%	75,25%
AGENCE SUD	3,87%	11,05%	4,42%	0,00%	2,21%	7,18%	71,27%
AGENCE CENTRE	3,37%	4,38%	3,37%	0,00%	6,40%	5,72%	76,77%
AGENCE VIERZON	1,10%	4,42%	5,52%	0,00%	8,29%	8,29%	78,45%
AGENCE ST AMAND	0,62%	3,09%	3,70%	0,00%	1,23%	5,56%	85,80%
% nombre total	2,35%	5,47%	3,81%	0,10%	3,42%	7,62%	77,22%

Nous constatons que seulement 7,82% des nouveaux locataires déclarent exercer une activité professionnelle. Cette tendance est stable par rapport à l'année 2021.

III – 4 - LA COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2022

	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	83	29	13	11	9	17	14	18	6	2
AGENCE SUD	87	25	25	7	6	14	5	9	2	1
AGENCE CENTRE	109	40	32	24	8	26	26	18	8	6
AGENCE VIERZON	82	40	21	8	1	7	7	5	6	4
AGENCE ST AMAND	74	27	23	6	2	9	7	7	6	1
TOTAL	435	161	114	56	26	73	59	57	28	14
TOTAL	435	357				231				
TOTAL 1+2		1023								

	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	41,09%	14,36%	6,44%	5,45%	4,46%	8,42%	6,93%	8,91%	2,97%	0,99%
AGENCE SUD	48,07%	13,81%	13,81%	3,87%	3,31%	7,73%	2,76%	4,97%	1,10%	0,55%
AGENCE CENTRE	36,70%	13,47%	10,77%	8,08%	2,69%	8,75%	8,75%	6,06%	2,69%	2,02%
AGENCE VIERZON	45,30%	22,10%	11,60%	4,42%	0,55%	3,87%	3,87%	2,76%	3,31%	2,21%
AGENCE ST AMAND	45,68%	16,67%	14,20%	3,70%	1,23%	5,56%	4,32%	4,32%	3,70%	0,62%
	42,52%	15,74%	11,14%	5,47%	2,54%	7,14%	5,77%	5,57%	2,74%	1,37%
	42,52%	34,90%				22,58%				

Près de la moitié des nouveaux entrants sont des personnes isolées. De même, plus d'un tiers des nouveaux locataires sont des familles monoparentales, majoritairement avec un ou deux enfants.

III - 5 - ORIGINE DE NOUVEAUX LOCATAIRES

AGENCE NORD 28 mutations, 134 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE SUD 18 mutations, 111 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE CENTRE 45 mutations, 203 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE VIERZON 14 mutations, 130 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)
 AGENCE ST AMAND 17 mutations, 138 demandes (autres bailleurs, parc privé, hébergements, autres)

ORIGINE DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

	LOCATAIRES HLM					
	MUTATIONS	AUTRES BAILLEURS	PARC PRIVE (locataire ou sous locataire domaine privé)	HEBERGEMENTS (parents/amis/ structures hébergements)	AUTRES (lgt de fonction, proprio occupant, lgt provisoire, sous locataire, sans domicile, en foyer...)	NC
AGENCE NORD	28	32	21	60	21	40
AGENCE SUD	18	24	11	37	29	62
AGENCE CENTRE	45	43	50	63	47	49
AGENCE VIERZON	14	24	41	48	17	37
AGENCE ST AMAND	17	33	38	51	16	7
TOTAL	122	156	161	259	130	195
TOTAL	122			901		
TOTAL 1+2	1023					

ORIGINE DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	LOCATAIRES HLM					
	MUTATIONS	AUTRES BAILLEURS	PARC PRIVE (locataire ou sous locataire domaine privé)	HEBERGEMENTS (parents/amis/ structures heb)	AUTRES (lgt de fonction, proprio occupant, lgt provisoire, sans domicile, en foyer...)	NC
AGENCE NORD	13,86%	15,84%	10,40%	29,70%	10,40%	19,80%
AGENCE SUD	9,94%	13,26%	6,08%	20,44%	16,02%	34,25%
AGENCE CENTRE	15,15%	14,48%	16,84%	21,21%	15,82%	16,50%
AGENCE VIERZON	7,73%	13,26%	22,65%	26,52%	9,39%	20,44%
AGENCE ST AMAND	10,49%	20,37%	23,46%	31,48%	9,88%	4,32%
	11,93%	15,25%	15,74%	25,32%	12,71%	19,06%
	27,17%			53,76%		19,06%

Plus du quart des nouveaux locataires sont issus d'un organisme de logement social (Val de Berry ou autre). Cette tendance est en baisse par rapport à l'année 2021. De même, un quart des entrants sont issus de l'hébergement (structures ou amis/famille) et seulement 15,74% viennent du parc locatif privé.

AGE DES ATTRIBUTAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2022

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	14	52	43	32	27	13	21
AGENCE SUD	6	56	49	31	12	11	16
AGENCE CENTRE	8	79	75	55	26	10	44
AGENCE VIERZON	0	54	44	30	16	14	23
AGENCE ST AMAND	6	49	39	27	21	6	14
TOTAL	34	290	250	175	102	54	118

AGE DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2022

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	6,93%	25,74%	21,29%	15,84%	13,37%	6,44%	10,40%
AGENCE SUD	3,31%	30,94%	27,07%	17,13%	6,63%	6,08%	8,84%
AGENCE CENTRE	2,69%	26,60%	25,25%	18,52%	8,75%	3,37%	14,81%
AGENCE VIERZON	0,00%	29,83%	24,31%	16,57%	8,84%	7,73%	12,71%
AGENCE ST AMAND	3,70%	30,25%	24,07%	16,67%	12,96%	3,70%	8,64%
TOTAL	3,32%	28,35%	24,44%	17,11%	9,97%	5,28%	11,53%

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (52.79%). On note également que 16,8% des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

III – 7 - PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES AU 31 DECEMBRE 2022

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	161	20	5	16
AGENCE SUD	124	35	9	13
AGENCE CENTRE	216	57	11	13
AGENCE VIERZON	161	13	0	7
AGENCE ST AMAND	120	32	3	7
TOTAL	782	157	28	56

PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES EN POURCENTAGE
AU 31 DECEMBRE 2022

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	79,70%	9,90%	2,48%	7,92%
AGENCE SUD	68,51%	19,34%	4,97%	7,18%
AGENCE CENTRE	72,73%	19,19%	3,70%	4,38%
AGENCE VIERZON	88,95%	7,18%	0,00%	3,87%
AGENCE ST AMAND	74,07%	19,75%	1,85%	4,32%
TOTAL	76,44%	15,35%	2,74%	5,47%

Nous constatons que plus des trois quarts des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (PLAI).

DEPARTS

Dans le cadre du NPNRU, Val de Berry a financé 14 déménagements sur les secteurs Bourges Gibjoncs – Chancellerie en 2022 et relogé 14 ménages.

IV – 2 - LES DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2022

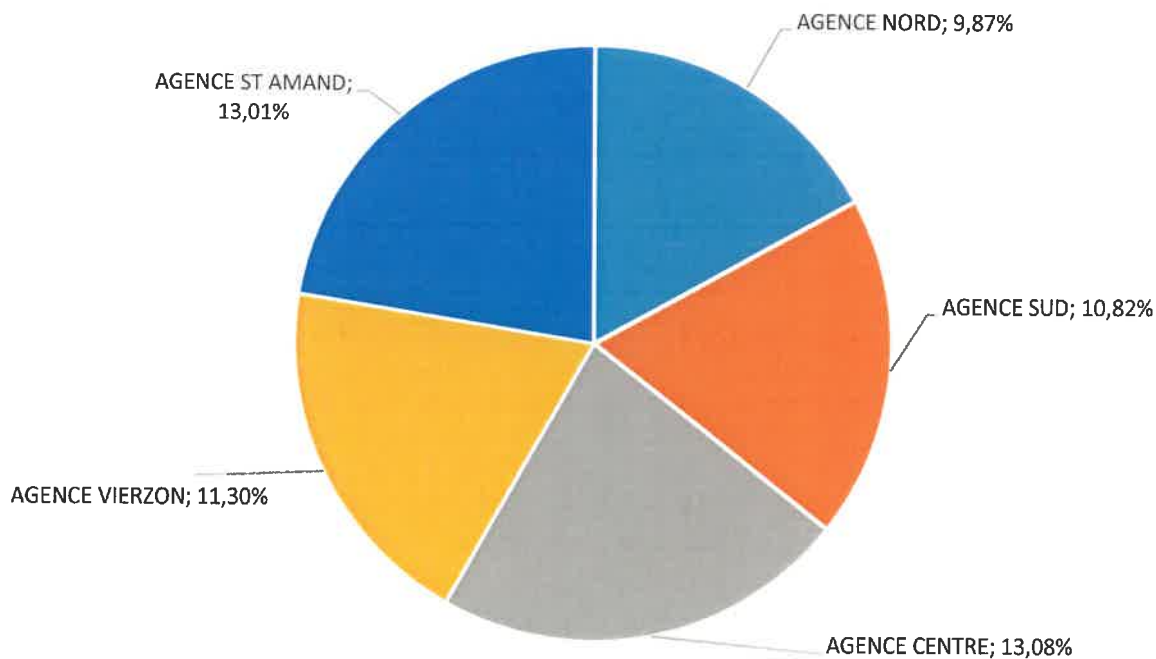
NOMBRE DE DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2022

	SORTANTS 2022	LOGEMENTS GERES	%
AGENCE NORD	228	2 179	10,46%
AGENCE SUD	245	1 968	12,45%
AGENCE CENTRE	250	2 091	11,96%
AGENCE VIERZON	178	1 588	11,21%
AGENCE ST AMAND	163	1 249	13,05%
TOTAL	1 064	9 075	11,72%

TAUX DE ROTATION AU 31 DECEMBRE 2022

	SORTANTS	ENTRANTS	LOGEMENTS	taux de rotation
AGENCE NORD	228	202	2 179	9,87%
AGENCE SUD	245	181	1 968	10,82%
AGENCE CENTRE	250	297	2 091	13,08%
AGENCE VIERZON	178	181	1 588	11,30%
AGENCE ST AMAND	163	162	1 249	13,01%
TOTAL	1 064	1 023	9 075	11,50%

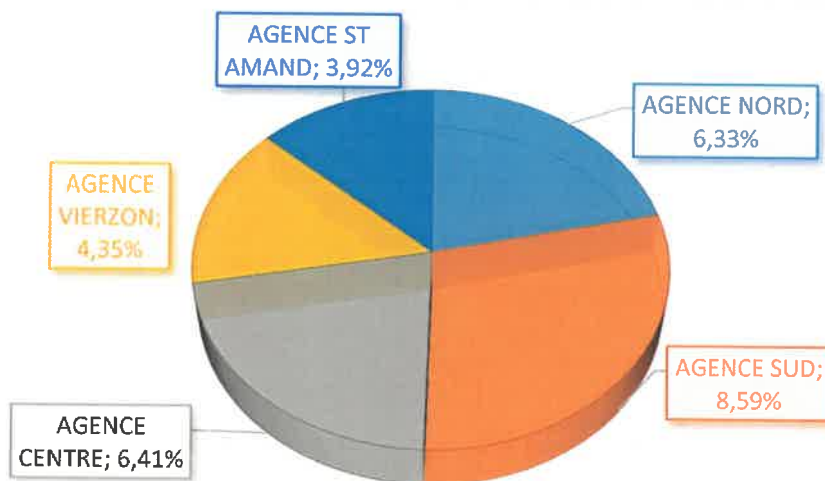
TAUX DE ROTATION AU 31 DECEMBRE 2022



VACANCE COMMERCIALE

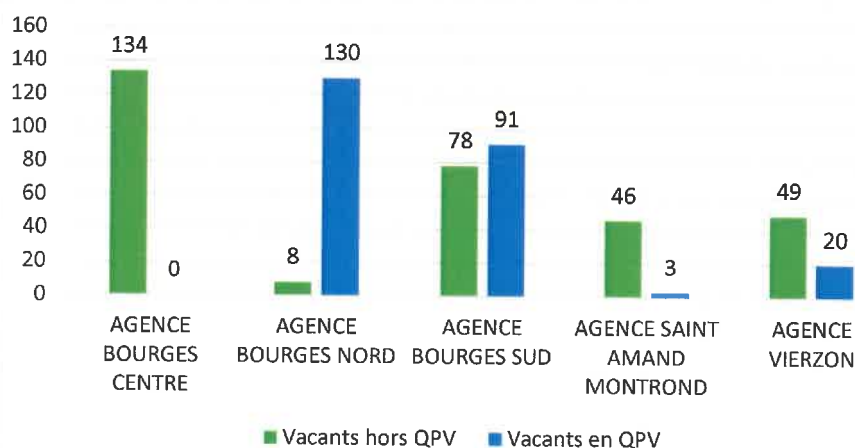
VACANCE COMMERCIALE AU 31 DECEMBRE 2022

	VACANCE COMMERCIALE	LGTS GERES	TAUX
AGENCE NORD	138	2 179	6,33%
AGENCE SUD	169	1 968	8,59%
AGENCE CENTRE	134	2 091	6,41%
AGENCE VIERZON	69	1 588	4,35%
AGENCE ST AMAND	49	1 249	3,92%
TOTAL	559	9 075	6,16%



V - 1 - VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2022

AGENCES	LOGEMENTS		TOTAL
	Vacants hors QPV	Vacants en QPV	
AGENCE BOURGES CENTRE	134	0	134
AGENCE BOURGES NORD	8	130	138
AGENCE BOURGES SUD	78	91	169
AGENCE SAINT AMAND MONTROND	46	3	49
AGENCE VIERZON	49	20	69
TOTAL	315	244	559

VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2022
(en nombre de logements)

VACANCE COMMERCIALE PAR NATURE DE LOGEMENT AU 31 DECEMBRE 2022
(en nombre de logements)



V-4 - DUREE DE LA VACANCE COMMERCIALE EN NOMBRE DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

AGENCES	Vacant - 3 mois	Vacant + 3 mois	TOTAL
AGENCE BOURGES CENTRE	38	96	134
AGENCE BOURGES NORD	45	93	138
AGENCE BOURGES SUD	52	117	169
AGENCE SAINT AMAND MONTROND	30	19	49
AGENCE VIERZON	30	39	69
TOTAL	195	364	559

RECLAMATIONS

VI- LES RECLAMATIONS

7 777 réclamations ont été reçues à VAL DE BERRY en 2022, soit une augmentation de + 6.40 % par rapport à l'année 2021 au cours de laquelle 7 309 avaient été réceptionnées.

ETAT DES RECLAMATIONS AU 31 DECEMBRE 2022

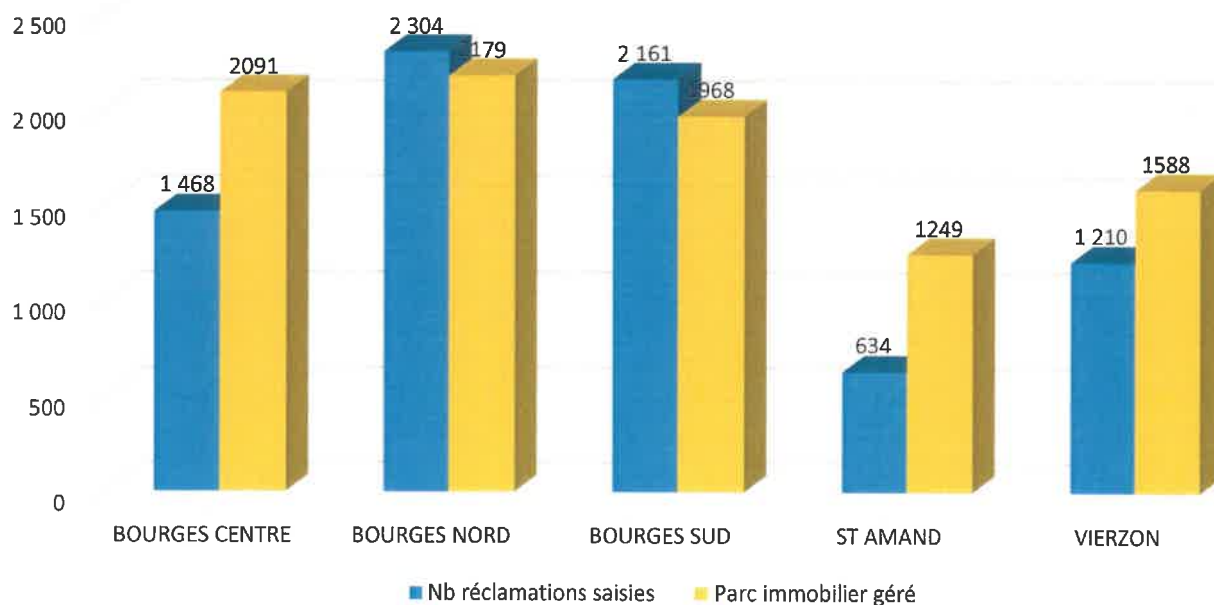
	Réclamations en cours de traitement	Réclamations traitées	Total
BOURGES CENTRE	226	1242	1468
BOURGES NORD	193	2111	2 304
BOURGES SUD	508	1653	2 161
ST AMAND	98	536	634
VIERZON	193	1017	1210
TOTAL	1 218	6559	7777

VI- 1 - LES RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE

RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE AU 31 DECEMBRE 2022

	Nb réclamations saisies	Parc immobilier géré	Ratio Nbre réclamations / logements gérés
BOURGES CENTRE	1 468	2091	0,7
BOURGES NORD	2 304	2179	1,1
BOURGES SUD	2 161	1968	1,1
ST AMAND	634	1249	0,5
VIERZON	1 210	1588	0,8
TOTAL	7 777	9075	0,9

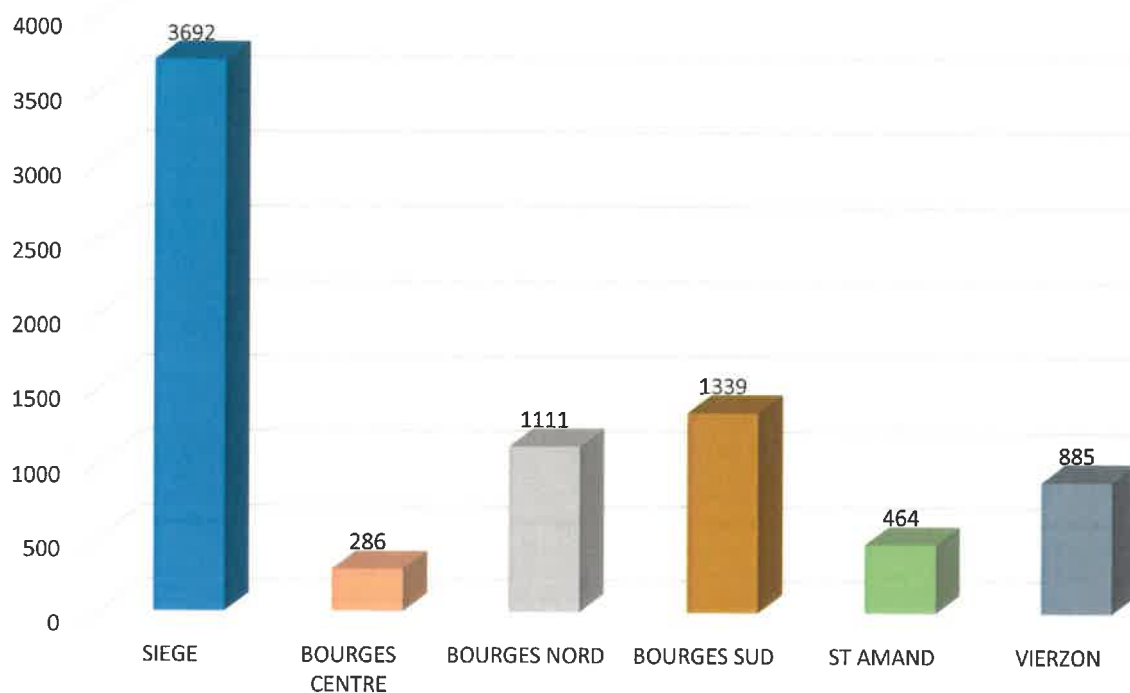
Réclamations par zone géographique d'origine



SERVICES AYANT RECUEILLI LA RECLAMATION (guichet enregistreur)

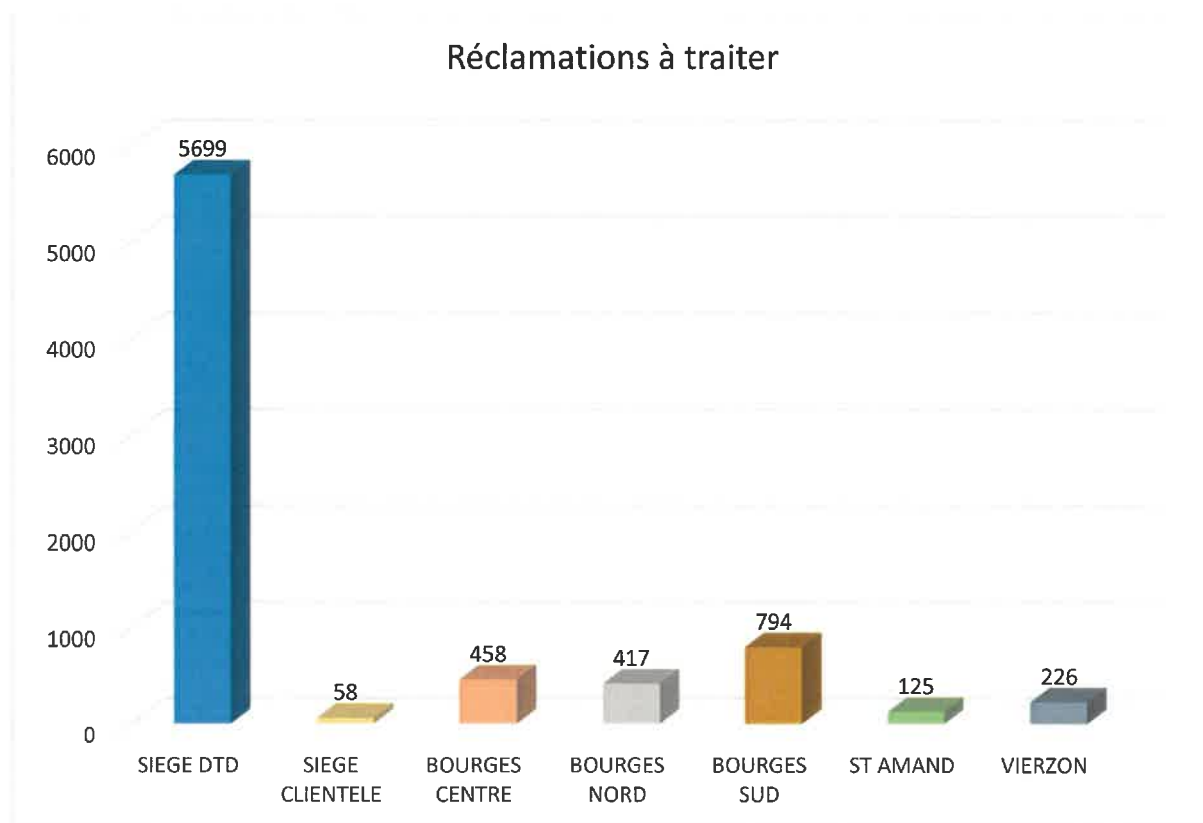
	Nb réclamations saisies
SIEGE	3692
BOURGES CENTRE	286
BOURGES NORD	1111
BOURGES SUD	1339
ST AMAND	464
VIERZON	885
TOTAL	7777

Réclamations saisies du 1er janvier au 31 décembre 2022



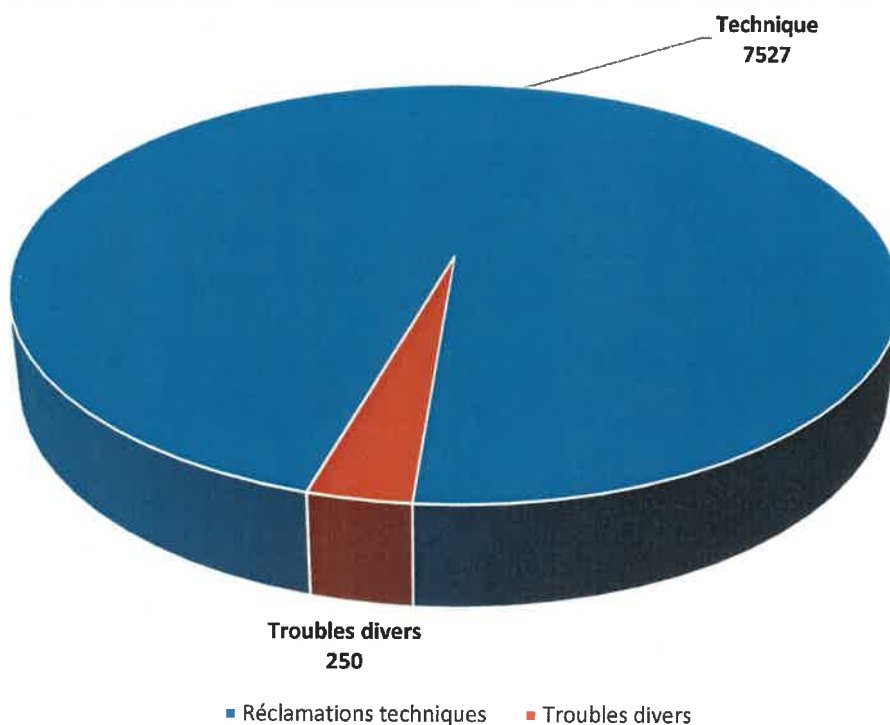
SERVICES AYANT EN CHARGE DE TRAITER LA RECLAMATION DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2022

	Nb réclamations à traiter
SIEGE DTD	5699
SIEGE CLIENTELE	58
BOURGES CENTRE	458
BOURGES NORD	417
BOURGES SUD	794
ST AMAND	125
VIERZON	226
TOTAL	7777



	Nb de réclamations
Réclamations techniques	7527
Troubles divers	250
TOTAL	7777

NOMBRE DE RECLAMATIONS PAR NATURE AU 31 DECEMBRE 2022



PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES

Val de Berry entretient des partenariats avec plusieurs collectivités, à travers des dispositifs comme le Contrat de Ville, mais également avec de nombreuses associations œuvrant sur l'ensemble des territoires du département.

Ces partenariats permettent la mise en œuvre d'actions de médiation, d'animation et d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers et font l'objet

Cet engagement de Val de Berry, témoigne de notre volonté et de notre implication en faveur du « mieux vivre ensemble » sur l'ensemble des territoires où nous sommes présents.

Pour l'année 2022, Val de Berry a ainsi signé des conventions de partenariat avec les collectivités et acteurs de territoires suivants :

- C'est Possible Autrement (Bourges)
- TIVOLI INITIATIVE (Bourges)
- BOURGES AGGLO (Bourges)
- APLEAT ACEP (Bourges)

- ACCRO VAL – MUSIQUE O VAL (Bourges)
- MANB ECHO D'AMES (Bourges)
- FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS (St Amand)
- THEATRE DE LA CARROSSERIE MESNIER (St Amand)
- CENTRE SOCIAL CAF de St AMAND (St Amand)
- ATELIER VAL D'AUBOIS – LE LUISANT (St Amand – La Guerche)
- GROUPE SCOUTS ET GUIDE DE France DU PAYS BERRY ST AMANDOIS (St Amand)
- Ville de Bourges
- Ville de Vierzon

L'engagement financier pour Val de Berry, se monte ainsi pour l'année 2022, à 35.000€ pour la partie « Contrat de Ville » et « Postes Adulte Relais » contractualisée avec les collectivités et les associations.

Val de Berry s'est aussi engagé à hauteur de 10.000€ auprès de ses divers partenaires pour soutenir l'organisation de manifestations et actions d'animation dans les quartiers.

Exemple d'une action soutenue par Val de Berry :

« La spirale aromatique » - Square Ilan Halimi à Saint-Amand-Montrond

Dans le cadre de ses actions partenariales, Val de Berry a soutenu et participé en juin 2022 à la création d'un jardin aromatique baptisé « La spirale aromatique », en lien les locataires du quartier « Le Vernet » et plusieurs partenaires locaux (centre social, ...).



ACTUALITE DE L'ANNEE 2022

VIII - L'ACTUALITE DE L'ANNEE 2022 POUR LA DIRECTION COMMERCIALE ET PROXIMITE

- Création d'un Pôle d'Intervention Rapide Propreté (P.I.R.P.)

La création de ce pôle à l'été 2022 répond au besoin de pouvoir intervenir rapidement et en tous lieux pour traiter des situations de propreté dégradées, tant en parties communes (cage d'escalier, caves, espaces extérieurs, ...) que privatives (à l'occasion de libération d'un logement).

Sous la direction de sa Responsable de service, le P.I.R.P. rassemble une équipe de 3 collaborateurs. Il est basé dans les locaux de l'agence de Bourges Nord, et a vocation à intervenir de manière récurrente ou sur demande, à toute sollicitation sur l'ensemble du parc de Val de Berry.

- Transfert de l'activité de médiation / traitement des troubles de voisinage

A compter de l'été 2022 et suite à la démission d'un de nos médiateurs, l'ensemble des activités de traitement des troubles de voisinage est transféré aux agences de proximité, sous la responsabilité des Chefs d'agence et de leurs équipes de gardiens.

Cette évolution traduit la volonté de Val de Berry de mettre à profit le travail de professionnalisation des gardiens, engagé depuis 2021, et permet d'offrir à nos clients un contact direct et des solutions de proximité, à travers nos permanences, organisées journalièrement dans notre réseau de loges de gardiens.

- Réorganisation des états des lieux

A l'été 2022, la cellule « états des lieux » est désormais rattachée à la Direction Technique et Développement et réalise les « visites conseil » et les états des lieux de sortie. Les états des lieux d'entrée, sont quant à eux toujours réalisés par les gardiens d'immeuble. Ils utilisent désormais un matériel informatique performant (tablettes) leur permettant de réaliser des états des lieux dématérialisés.

IX – PERSPECTIVES 2023



La Direction Commerciale et Proximité a souhaité s'engager dans un projet stratégique dénommé « Cap Proximité »

Ce projet, qui se veut transversal et impliquant pour l'ensemble des équipes de Val de Berry, a vu le jour en décembre 2022 lors d'un séminaire regroupant les managers de la direction.

Ce projet, construit autour du thème de la « Qualité de Service », ambitionne de construire et structurer notre action autour de 6 thèmes « « métier » » :

- La politique commerciale à la location
- L'entrée dans les lieux
- Le traitement des réclamations
- Le traitement des troubles de voisinage
- La qualité de vie résidentielle et la propreté
- La motivation des équipes

Chacun de ces thèmes s'est vu attribuer un « Capitaine », véritable pilote de l'action, qui réunira au cours de l'année 2023, des équipes de volontaires au sein de tous les services de Val de Berry, dans le cadre d'ateliers, afin de créer notre mode d'action sur chacun de ces sujets.