



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2026 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le vendredi 16 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Béatrice DAMADE	Présidente – 6 ^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental
Philippe CHARRETTE	Vice-Président
	5 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
	Maire du Subdray
Emmanuel RIOTTE	Membre – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale
	Maire d'Orval
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
	Maire d'Annoix
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges
	Conseillère Communautaire
Dominique GILLET	Membre – Conseiller communautaire de Bourges Plus
Martial REBEYROL	Membre – Conseiller municipal à la Ville de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Astrid LOUIS	Membre – Représentant de la Banque des Territoires
François DESCHAMPS	Membre – Représentant de l'association Entraide Berruyère
	Secrétaire de Séance
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération
	Départementale du Secours Populaire Français
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Alain RAYNAL	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Christian GATTEFIN

Membre – Conseiller Départemental délégué à l’Habitat
Maire de Mehun sur Yèvre
Pouvoir à Béatrice DAMADE

Franck MICHOUX

Membre – Conseiller Départemental

Hugo LEFELLE

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Auguste DORLEANS

Membre – Ancien président du Secours Catholique
Pouvoir à Daniel DERET

Charles COLLIN

Membre - Président CAF du Cher
Maire de Chavannes

Dominique DHENNE

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Membre – Représentant d’Action Logement

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Rachid BOUADMA

Membre – Secrétaire Général de l’UD CFDT du Cher

Nicolas LEPAIN

Membre – Représentant l’UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Carole BERNARD

Chef du Service Habitat – DDT du Cher

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Jean-Luc PINSON

Directeur Général Adjoint – Directeur Financier

Stéphanie JOUVE

Directrice du Développement Humain et Marketing RH

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Nadège BEDU

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 12 H.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2026 à 9 H 30

XI – ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2027

NOTE DE PRESENTATION

NOTE DE CONTEXTE

1. Objet de la note

La présente note a pour objet de vous présenter les principaux éléments de contexte économique, financier et réglementaire susceptibles d'influer sur la préparation du budget de l'Office pour l'exercice 2027.

Elle vise également à préciser les principales orientations qui devront guider la construction budgétaire, dans un contexte marqué par la nécessité de poursuivre les investissements en faveur du patrimoine et de la qualité de service, tout en préservant les équilibres financiers de l'Office.

2. Un environnement économique et financier qui demeure contraint

La préparation du budget 2027 intervient dans un environnement économique caractérisé par une visibilité encore limitée sur l'évolution de l'inflation, des taux d'intérêt et du coût des travaux.

Après les fortes tensions inflationnistes observées au cours des exercices précédents, la normalisation progressive de l'évolution des prix ne signifie pas pour autant un retour aux niveaux de coûts antérieurs. Les dépenses d'exploitation et d'investissement demeurent ainsi durablement affectées par le niveau des prix des prestations, des matériaux, de l'énergie et de la main-d'œuvre.

L'évolution des taux d'intérêt constitue également un élément déterminant pour la trajectoire financière de l'Office. Le coût de la dette, notamment à travers l'évolution du taux du Livret A et des conditions de financement proposées par la Caisse des dépôts et les établissements bancaires, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Dans ce contexte, la construction budgétaire 2027 devra privilégier une approche prudente des hypothèses économiques et intégrer des marges de sécurité suffisantes afin de préserver la capacité de l'Office à faire face aux aléas.

3. Un modèle économique du logement social soumis à de fortes tensions

Le modèle économique des organismes de logement social demeure soumis à une équation financière exigeante.

Les recettes locatives constituent la principale ressource récurrente de l'Office, tandis que les charges d'exploitation, les dépenses de maintenance, les annuités d'emprunt et les besoins d'investissement exercent une pression importante sur l'autofinancement.

La soutenabilité financière du modèle suppose ainsi de maintenir un niveau suffisant d'autofinancement afin de financer les investissements futurs, tout en maîtrisant le recours à l'endettement.

Dans ce cadre, l'élaboration du budget 2027 devra rechercher un équilibre entre trois objectifs :

- maintenir la qualité du service rendu aux locataires ;
- assurer l'entretien courant et la pérennité du patrimoine ;
- préserver la capacité financière de l'Office à poursuivre son programme d'investissement.

4. L'évolution des recettes locatives

L'évolution des loyers constituera un déterminant majeur des recettes de l'exercice 2027.

La politique d'évolution des loyers devra être appréciée au regard du cadre réglementaire applicable, de l'évolution de l'IRL et de la situation économique des ménages.

Cette évolution devra également être mise en perspective avec le niveau de vacance, les impayés et les pertes de recettes associées.

La maîtrise de la vacance et du recouvrement constitue ainsi un enjeu financier majeur pour l'Office. Les actions visant à réduire les délais de relocation, sécuriser les entrées dans les logements et renforcer le traitement des impayés devront être poursuivies.

5. La poursuite d'une politique patrimoniale ambitieuse

L'exercice 2027 devra permettre de poursuivre les investissements nécessaires à la conservation et à l'amélioration du patrimoine.

Les principaux axes pourront notamment porter sur :

- la réhabilitation et la rénovation énergétique des logements ;
- l'entretien et la maintenance lourde du patrimoine ;
- la mise en conformité réglementaire des bâtiments et équipements ;
- l'amélioration de l'accessibilité ;

- la résidentialisation et l'amélioration des espaces extérieurs ;
- les opérations de construction neuve ;
- les opérations d'acquisition-amélioration et de renouvellement du patrimoine.

La programmation des investissements devra toutefois tenir compte de la capacité d'autofinancement disponible et de la capacité d'endettement de l'Office.

Une priorisation des opérations devra ainsi être opérée afin de concentrer les moyens financiers sur les projets présentant les enjeux patrimoniaux, réglementaires, énergétiques et sociaux les plus importants.

6. L'enjeu majeur de la transition énergétique

La trajectoire réglementaire en matière de performance énergétique renforce la nécessité pour les organismes de logement social d'accélérer la rénovation des logements les plus énergivores.

Cette politique constitue à la fois un enjeu patrimonial, environnemental et social. Elle doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les charges supportées par les locataires, tout en préservant la valeur et l'attractivité du patrimoine.

Pour Val de Berry, cette dynamique représente néanmoins un besoin d'investissement significatif sur plusieurs exercices, décliné dans le plan stratégique de patrimoine 2026-2035.

Le budget 2027 devra donc intégrer une programmation pluriannuelle des travaux permettant de concilier les objectifs de performance énergétique avec les capacités financières de l'organisme.

7. La maîtrise des charges d'exploitation

Dans un contexte de ressources contraintes, la maîtrise des charges constitue un axe essentiel de la préparation budgétaire.

Les principaux postes de dépenses feront l'objet d'une analyse particulière, notamment :

- les dépenses d'énergie et de fluides ;
- les contrats de maintenance et d'entretien ;
- les assurances ;
- les dépenses de personnel ;
- les charges liées aux équipements collectifs ;
- les dépenses de gros entretien et de remise en état des logements.

L'objectif sera de distinguer les dépenses nécessaires à la qualité du service et à la préservation du patrimoine des dépenses susceptibles d'être optimisées, renégociées ou différées sans dégrader la qualité de service.

8. La trajectoire financière de l'Office

La construction du budget 2027 devra s'inscrire dans une vision pluriannuelle de la situation financière de l'Office.

L'analyse devra notamment porter sur :

- l'évolution de l'autofinancement ;
- le niveau et la structure de l'endettement ;
- la capacité de désendettement ;
- le niveau de trésorerie ;
- les besoins de financement des investissements ;
- le recours prévisionnel aux emprunts ;
- les fonds propres mobilisables.

L'objectif sera de préserver une situation financière permettant à l'Office de répondre durablement à ses obligations patrimoniales et sociales.

Le recours à l'emprunt devra être calibré en cohérence avec la capacité de remboursement de l'organisme et avec la trajectoire financière pluriannuelle.

9. Les orientations proposées pour la construction du budget 2027

Au regard de ces éléments, les orientations budgétaires pour 2027 pourraient être structurées autour des principes suivants :

1. Préserver les équilibres financiers de l'Office

Maintenir un niveau d'autofinancement compatible avec les besoins d'investissement futurs et assurer une gestion prudente de la trésorerie et de l'endettement.

2. Poursuivre l'effort d'entretien et de réhabilitation du patrimoine

Maintenir un niveau d'investissement permettant de préserver durablement la qualité et la valeur du parc.

3. Accélérer la rénovation énergétique

Concentrer les investissements sur les bâtiments présentant les enjeux énergétiques et réglementaires les plus importants.

4. Maîtriser les charges d'exploitation

Poursuivre les actions d'optimisation des dépenses tout en maintenant le niveau de qualité de service attendu par les locataires.

5. Sécuriser les recettes

Poursuivre les actions en matière de réduction de la vacance, de maîtrise des impayés et d'amélioration du recouvrement.

6. Maîtriser le recours à l'endettement

Adapter le volume des nouveaux emprunts aux capacités financières de l'Office et à la soutenabilité de sa trajectoire financière.

7. Inscrire le budget 2027 dans une trajectoire pluriannuelle

Apprécier chaque décision budgétaire au regard de ses conséquences sur les exercices futurs, notamment en matière d'exploitation, d'endettement et de capacité d'investissement.

10. Conclusion

Dans un environnement économique et financier qui demeure exigeant, la préparation du budget 2027 doit permettre de concilier la poursuite des missions sociales de l'Office avec la préservation de ses équilibres financiers.

La stratégie budgétaire proposée repose ainsi sur une gestion prudente des ressources, la maîtrise des charges, la sécurisation des recettes et la priorisation des investissements.

L'enjeu sera de maintenir une capacité d'action suffisante pour répondre aux besoins des locataires et aux enjeux de transformation du patrimoine, tout en garantissant la soutenabilité financière de l'Office à moyen et long terme.

LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES DE VAL DE BERRY POUR 2027

Les documents cadres

L'avenant au protocole CG2LS demeure à ce jour notre trame budgétaire de référence. Il donne désormais un cadre dans lequel il nous appartient de maintenir Val de Berry. Il nous faut notamment apporter une attention toute particulière aux charges de structure (charges de personnel et de gestion). L'aterrissage prévisionnel de Visial pour l'exercice 2027 affiche un autofinancement net à 3803 K€.

Le plan stratégique de patrimoine élaboré pour la période 2026-2035 donne désormais la lisibilité nécessaire en termes de travaux à entreprendre (entretien courant – gros entretien – démolition – réhabilitation – rénovation énergétique), avec l'objectif de préserver l'attractivité de notre parc locatif et en engager la décarbonation. Le sujet de l'adaptation climatique de notre patrimoine immobilier (locatif et non locatif) doit également être réfléchi.

Pour mémoire, Le nouveau plan comptable applicable depuis la gestion 2026 reclasse les charges et produits exceptionnels en charges et produits de gestion courante. Seuls demeurent en exceptionnel les flux comptables ayant leur origine sur les exercices antérieurs, ainsi que ceux en lien direct avec des événements majeurs et inhabituels.

Les produits

L'indice de référence des loyers du 2nd trimestre 2026 s'affiche à 1,15%. A titre dérogatoire, dans le cadre de l'avenant au protocole CG2LS, nous devons appliquer une hausse en masse de nos loyers égale à la variation de l'IRL inscrite dans le prévisionnel moyen terme (PMT Visial), soit 2,20%, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme.

L'impact de la RLS brute est estimé à 2,4 M€ (base nationale de 1,1 Md€), soit environ 5,7% des loyers conventionnés. Le dispositif de lissage de la RLS va s'appliquer et très sensiblement réduire cet impact.

Les loyers des logements, principale composante de nos recettes locatives, devrait continuer à bénéficier de la réduction conséquente de la vacance locative. En 2026, la vacance financière devrait de nouveau afficher une baisse d'environ 10% par rapport à 2025, tous types de vacances confondus. Au cas particulier de la vacance commerciale, nous gageons en 2027 une stabilisation sous la barre des 3%.

Pour rappel, afin de préserver l'équilibre économique de l'organisme, les loyers des cités faisant l'objet de travaux de réhabilitation, pour lesquels l'ordre de service est délivré depuis le 1^{er} janvier 2025, font désormais l'objet d'une augmentation de loyer. En demeurent exclues les opérations inscrites dans le protocole initial portant sur le patrimoine de Bourges Habitat, signé avec la CG2LS. La contribution des locataires au partage des économies d'énergie (aussi appelée « 3^{ème} ligne de quittance ») est dans le même temps étudiée et, le cas échéant, intégrée sous la même réserve dans l'équilibre financier des rénovations énergétiques.

Notre programme d'habitat inclusif devrait aboutir en 2027 à la mise en location de la résidence seniors de Bigny, soit 10 logements et 1 maison commune.

Aux habituels produits de gestion courants, diverses subventions de fonctionnement, production immobilisée, cessions de droits à certificats d'énergie, viennent s'ajouter les dégrèvements de taxe foncière (vacance commerciale de plus de 3 mois, vacance des logements à démolir, travaux de rénovation énergétique et adaptation des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite), les produits de cessions mobilières et immobilières, les recouvrements sur admission en non-valeur, les subventions pour démolitions et d'équilibre, les indemnisations sur sinistres, les pénalités sur SLS et la quote-part des subventions affectée au résultat.

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

Les charges

Pour rappel, la législation sur l'application de la réduction Fillon a évolué au 1^{er} janvier 2026. Seuls les offices affiliés à France Travail continuent à bénéficier de ce dispositif (applicable sur les salaires inférieurs à 3 fois le SMIC pour les seuls personnels non-fonctionnaires).

La gestion et le financement des indemnisations chômage par France Travail devrait connaître son plein effet fin 2027, puisque concernant les dossiers ouverts depuis 1^{er} juillet 2026.

Le budget alloué aux charges de personnel prendra en compte la poursuite d'une politique sociale active et maîtrisée. Il permettra de faire face aux indemnisations résiduelles de chômage, de donner au comité social et économique (CSE) de Val de Berry les moyens de ses actions par l'attribution de la subvention légale et de consacrer cette année encore une enveloppe significative pour la formation professionnelle. Il intégrera une enveloppe budgétaire suffisante afin de satisfaire aux dispositions du nouvel accord d'intéressement entré en vigueur au 1^{er} janvier 2026 et applicable pour l'exercice budgétaire 2027. Dans le respect des engagements de Val de Berry stipulés dans l'avenant au protocole CG2LS, d'éventuelles actions pourraient venir compléter la prévision budgétaire au titre de la NAO 2026.

L'entretien du patrimoine locatif est décliné par le plan pluriannuel d'entretien, lui-même issu du plan stratégique de patrimoine 2026-2035. Il constituera comme chaque année un poste budgétaire important. Il englobera des prestations non récupérables au titre de divers contrats d'entretien et réparations non locatives, ainsi que les prestations et travaux de gros entretien. L'adaptation de notre parc locatif aux personnes âgées ou à mobilité réduite est nécessaire pour favoriser le maintien dans leur logement des populations concernées. Par ailleurs, la mise en accessibilité des établissements recevant du public ou classés dans la catégorie des locaux tertiaires est en cours et se poursuivra sur 2027.

La taxe foncière mobilisera une partie non négligeable de notre autofinancement.

Les charges de gestion courante comprendront comme les années passées, les consommations de fluides pour les besoins propres de l'organisme, la maintenance des équipements et installations non locatives, les assurances, les locations et charges locatives afférentes, divers honoraires, les frais d'actes et de contentieux nets de la quote-part mise à la charge des locataires, les dépenses en lien avec les relations publiques, les frais de missions et de déplacements, les frais postaux et de télécommunication, les cotisations fédérale, ANCOLS et CG2LS et les taxes et impôts hors patrimoine locatif. Elles comprennent également depuis la réforme comptable de 2026 les pénalités dues sur marchés, les subventions accordées à diverses structures associatives ou autres, les coûts techniques et sociaux de démolitions, les travaux

consécutifs à sinistres, d'éventuelles indemnisations mises à la charge de Val de Berry par décision de justice, les valeurs nettes comptables des actifs cédés ou remplacés.

Les crédits nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de notre système d'informations seront inscrits. De même, une enveloppe viendra abonder la section d'investissement afin de poursuivre la mise à niveau des équipements et réseaux.

La récente réévaluation du taux du livret A au 1^{er} août dernier impactera encore très significativement en 2027 notre autofinancement courant.

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

Les emplois

Ils comprendront la prévision de l'ensemble des dépenses d'investissement : le remboursement de la dette (locative et non locative), les crédits de paiement de l'exercice découlant du programme de travaux neufs et de réhabilitation/remplacements de composants, ainsi que divers investissements de structure.

Les ressources

La capacité d'autofinancement devra a minima couvrir le remboursement de la dette locative pour 2027.

Le financement de notre programme d'investissement mobilisera un volume d'emprunt conséquent, en complément de subventions en continue réfaction.

Le rythme des ventes de logements devra demeurer conforme aux prévisions de l'avenant au protocole, contribuant ainsi à sécuriser le potentiel financier de Val de Berry.

Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1^{er} janvier 2027 :

1. La variation à concurrence de +1,15%, valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2026 pour les loyers maxima de convention des logements conventionnés.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry approuve pour application à compter du 1er janvier 2027 la variation à concurrence de +1,15%, valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2026 pour les loyers maxima de convention des logements conventionnés.

2. La variation à concurrence de +2,20% des loyers des logements conventionnés, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS, dans la limite du loyer maximum de convention de chaque programme.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry approuve pour application à compter du 1er janvier 2027 la variation à concurrence de +2,20% des loyers des logements conventionnés, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS, dans la limite du loyer maximum de convention de chaque programme.

3. La variation à concurrence de +2,20% conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS, pour les logements non conventionnés, les garages et les parkings, les loyers divers.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry approuve pour application à compter du 1er janvier 2027 la variation à concurrence de +2,20% conformément aux dispositions de l'avenant au protocole CG2LS, pour les logements non conventionnés, les garages et les parkings, les loyers divers.

4. La variation à concurrence de +1,15% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2026) pour les logements sous mandats de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry approuve pour application à compter du 1er janvier 2027 la variation à concurrence de +1,15% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2026) pour les logements sous mandats de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.

5. L'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 19 CONTRE : 4 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry approuve pour application à compter du 1er janvier 2027 l'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.

6. L'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2027 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry approuve pour application à compter du 1er janvier 2027 l'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2027 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

Je vous demande également de bien vouloir autoriser :

7. Les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacements de composants énoncés dans les rapports présentés ce jour par les différentes directions de l'office.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry autorise également les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacements de composants énoncés dans les rapports présentés ce jour par les différentes directions de l'office.

8. Le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration de Val de Berry autorise également le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

.....
La Présidente,
Béatrice DAMADE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

