



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

Philippe CHARRETTE

Emmanuel RIOTTE

Clarisse DULUC

Thierry CHATELIN

Christine CHEZE-DHO

Dominique GILLET

Martial REBEYROL

Annette BUREAU

Astrid LOUIS

François DESCHAMPS

Nicole MASSICOT

Daniel ROBIN

Daniel DERET

Claude HENRY

Guy GONZALES

Denise DURANTON

Annie VERHOEVEN

Alain RAYNAL

Présidente – 6^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental

Vice-Président

5^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental

Maire du Subdray

Membre – 3^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental

Membre – Conseillère Départementale

Maire d'Orval

Membre – Personnalité qualifiée

Maire d'Annoix

Membre – Adjointe au Maire de Bourges

Conseillère Communautaire

Membre – Conseiller communautaire de Bourges Plus

Membre – Conseiller municipal à la Ville de Bourges

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère

Membre – Représentant de la Banque des Territoires

Membre – Représentant de l'association Entraide Berruyère

Secrétaire de Séance

Membre – Présidente de l'UDAF

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Départementale du Secours Populaire Français

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

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

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Dominique DHENNE

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

IX - COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS - BILAN 2025

L'attribution aux demandeurs des logements de Val de Berry est réalisée selon les conditions réglementaires par une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dont les membres sont désignés par le Conseil d'Administration. Cette commission se réunit chaque mercredi et procède à l'examen des dossiers de candidature à un logement social.

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre connaissance du bilan d'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pour l'année 2025.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte du bilan d'activité de la CALEOL pour l'année 2025.

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

La Présidente,
Béatrice DAMADE

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





CALEOL

Bilan 2025

I - LES CALEOL EN 2025

Nombre de CALs et de dossiers

	Physique	Dématérialisé	Total
Nombre de CALs	49	0	49
Nombre de logements	1175	0	1175
Nombre de dossiers	2303	0	2303

Décisions de la CALEOL — Attributions par rang

Rang	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
1	1175	0	1175	51,22%
2	578	0	578	25,20%
3	415	0	415	18,09%
4	93	0	93	4,05%
5	27	0	27	1,18%
6	6	0	6	0,26%
Sans rang	0	0	0	0%
TOTAL	2294	0	2294	100%

Attributions sous conditions suspensives

Rang	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
1	6	0	6	75%
2	1	0	1	12,5%
3	0	0	0	0%
4	1	0	1	12,5%
Sans rang	0	0	0	0%
TOTAL	8	0	8	100%

Décisions de non-attribution

Motif non-attribution	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
Capacités financières en inadéquation avec le logement examiné	1	0	1	100%
TOTAL	1	0	1	100%

Aucun dossier n'a été déclaré irrecevable en 2025.

Bilan des décisions de la CALEOL — Propositions, acceptations, refus et non-réponses

	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total
Nombre de propositions	1407	0	1407
Nombre d'acceptations	987	0	987
Nombre de bail signé	931	0	931
Nombre de refus	412	0	412
Nombre sans réponse	8	0	8

* Cette statistique est basée sur la date de la CALEOL et non la date d'envoi de la proposition.

Refus par motif

Motif refus	Cal Physique	Cal Dématérialisé	Total	%
Absence d'ascenseur	3	0	3	0,73%
Acceptation candidat rang précédent	0	0	0	0%
Annulation congé locataire	2	0	2	0,49%
Attribution autre logement (même bailleur)	16	0	16	3,91%
Attribution externe	33	0	33	8,07%
Condition d'étage	21	0	21	5,13%
Conditions suspensives non levées	1	0	1	0,24%
Configuration du logement	79	0	79	19,32%
Coût du logement	17	0	17	4,16%
Demande de report	6	0	6	1,47%

Etat du logement	21	0	21	5,13%
Evolution de la demande	23	0	23	5,62%
Modification des souhaits	25	0	25	6,11%
Non motivé	24	0	24	5,87%
Non réponse	53	0	53	12,96%
Préavis du logement actuel	0	0	0	0%
Refus du quartier	72	0	72	17,60%
Refus suite proposition multiple	10	0	10	2,44%
Situation du logement dans l'immeuble	3	0	3	0,73%
TOTAL	409	0	409	100%

Demandes DALO

Numéro national	Acceptation	Bail signé l
018 0821 059836 10495	X	16-3-26
018 0625 080647 GDPUB	X	26-5-25
018 0324 073761 10495	X	26-3-25
018 0424 074704 10495	X	29-4-25
018 0924 076676 10495	X	3-6-25
018 0926 088339 GDPUB	X	4-3-25
018 0324 073904 GDPUB	X	22-7-25
018 1220 055166 10495	-	PAS DE DISPO
018 0822 064527 GDPUB	-	PERTE DALO
018 0224 073040 10495	-	PERTE DALO
018 1223 072177 10495	-	REFUS
018 1224 077870 10495	-	ABANDON
018 0725 081221 GDPUB	X	1-8-25
018 1224 077863 10495	X	6-8-25
018 0624 075090 10495	-	PERTE DALO
018 0624 075369 10495	X	3-12-25
018 1224 077973 18B01	X	17-7-25
018 0125 079550 10495	X	23-7-25
018 0425 079935 GDPUB	-	REFUS
018 0325 079372 10495	X	27-12-25
018 0924 076516 18B01	X	11-3-26
018 1124 077649 10495	-	REFUS
018 0125 078297 18B01	-	REFUS
018 0625 080805 10495	X	3-2-26
018 0624 075293 GDPUB	-	REFUS
018 0724 075724 10495	-	ABANDON
018 0425 079763 GDPUB	X	20-11-25
018 1023 071044 GDPUB	-	PERTE DALO
018 0124 072753 GDPUB	X	6-3-26
018 1024 077015 GDPUB	X	5-2-26
TOTAL	18	30

30 dossiers déclarés recevables par la Commission départementale de médiation ont été attribués à Val de Berry au cours de l'année 2025. Parmi ces 30 demandes prioritaires, 18 ont abouti à un relogement au sein du parc de Val de Berry.

II - LES DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2025

En 2025, 1 252 demandes de logements ont été saisies sur le SNE par Val de Berry.

87 demandeurs ont abandonné leur demande de logement.

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

Les 4 communes les plus demandées en 2025

Commune	Nombre de demandes	%
Bourges	526	42,01%
Vierzon	200	15,97%
Saint-Amand-Montrond	93	7,43%
Saint-Doulchard	44	3,51%

(pourcentages calculés sur la base des 1 252 demandes saisies en 2025)

III - BAUX SIGNES EN 2025

1 058 baux ont été signés en 2025, soit une augmentation de + 4,55 % par rapport à l'année précédente.

Nombre de baux signés au 31 décembre 2025

	Entrants	En QPV	Hors QPV	Total
Agence Nord	250	222	28	250
Agence Sud	195	66	129	195
Agence Centre	299	3	296	299
Agence Vierzon	155	33	122	155
Agence St Amand	159	19	140	159
TOTAL	1058	343	715	1058

Répartition des baux signés en QPV et hors QPV en pourcentage (2025)

	Entrants	En QPV	Hors QPV
Agence Nord	23,63%	88,80%	11,20%
Agence Sud	18,43%	33,85%	66,15%
Agence Centre	28,26%	1,00%	99,00%
Agence Vierzon	14,65%	21,29%	78,71%
Agence St Amand	15,03%	11,95%	88,05%
TOTAL	100%	32,42%	67,58%

Nous constatons que le volume de baux signés en Quartier Politique de la Ville (QPV) est en baisse de - 3 % par rapport à 2024, au profit des zones hors QPV.

Composition familiale des nouveaux locataires en 2025 (effectifs)

	Personnes isolées	1 enf.	2 enf.	3 enf.	>3 enf.	Sans enf.	1 enf.	2 enf.	3 enf.	>3 enf.
Agence Nord	142	25	18	12	3	18	3	14	3	12
Agence Sud	91	32	16	6	1	17	7	15	6	4
Agence Centre	179	36	20	15	3	20	14	7	2	3
Agence Vierzon	82	24	12	8	5	5	7	6	4	2
Agence St Amand	99	21	18	4	0	10	3	3	0	1
TOTAL	593	138	84	45	12	70	34	45	15	22

Familles monoparentales : 279 • Couples : 186 • Total général : 1 058

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

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

Age des nouveaux locataires en 2025

	< 20 ans	20-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
Agence Nord	2	69	66	43	34	8	28
Agence Sud	5	56	55	34	14	8	23
Agence Centre	2	58	75	66	35	18	45
Agence Vierzon	3	30	43	32	20	11	16
Agence St Amand	0	35	33	28	13	10	40
TOTAL	12	248	272	203	116	55	152

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (49,15 %). On remarque que 19,57 % des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

Plafond de ressources des locataires entrants au 31 décembre 2025

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
Agence Nord	185	42	11	12
Agence Sud	128	40	18	9
Agence Centre	187	76	24	12
Agence Vierzon	122	29	3	1
Agence St Amand	98	54	7	0
TOTAL	720	241	63	34

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

Plafond de ressources des locataires entrants en pourcentage (2025)

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
Agence Nord	74,00%	16,80%	4,40%	4,80%
Agence Sud	65,64%	20,51%	9,23%	4,62%
Agence Centre	62,54%	25,42%	8,03%	4,01%
Agence Vierzon	78,71%	18,71%	1,94%	0,65%
Agence St Amand	61,64%	33,96%	4,40%	0,00%
TOTAL	68,05%	22,78%	5,95%	3,21%

Un peu plus de 6 nouveaux locataires sur 10 ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM (PLAI/PLUS), et plus de 9 sur 10 se situent sous 100 % du plafond.