Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 28 Février 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 28 février à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance Membre
Claude HENRY	Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND	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 des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
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 11 H 45

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 28 Février 2025 à 9 H 30

III – RAPPORT DEFINITIF DE CONTROLE DE L'ANCOLS

L'ANCOLS nous a informé début novembre 2023 qu'un contrôle de notre organisme serait réalisé sur les exercices 2018 à 2022.

Des informations ont été demandées dans différents domaines. Des réunions au Siège ont été programmées pour rencontrer les Directeurs de Services et des visites du Patrimoine ont eu lieu début mars 2024.

Un rapport provisoire nous a été transmis le 6 novembre 2024. Nous y avons apporté des compléments le 2 décembre 2024.

Le rapport définitif nous a été adressé le 29 janvier 2025 avec les recommandations et observations suivantes. Je vous fais part pour chacune de ces dernières des actions menées ou à mener.

I – POINTS FORTS

- Une occupation sociale par des locataires aux ressources faibles avec une part importante de personnes âgées.
- Des loyers pratiqués modérés et inférieurs aux valeurs moyennes des loyers de la Région Centre-Val de Loire

II - RECOMMANDATIONS

- **Recommandation 1 : Réduire la vacance commerciale très élevée de la résidence du Prado (46 %)**

Un acte concernant un échange de patrimoine entre France Loire et Val de Berry a été signé le 1er janvier 2025. Le quartier du Prado est donc propriété de France Loire depuis cette date.

- **Recommandation 2 : Améliorer la qualité de l'information communiquée au CA pour lui permettre d'exercer pleinement son rôle dans le suivi de la stratégie de l'OPH**

Une présentation des indicateurs de gestion sera désormais réalisée régulièrement tout comme il vous a été présenté l'évolution de la vacance commercial en décembre dernier.
Les règles de gestion du recouvrement sont désormais présentées chaque année au Conseil d'Administration.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

Pour la partie investissement, Val de Berry a mis en place un comité d'engagement et d'investissement (CEI) composé du Directeur Général, du Directeur financier, du Directeur Commercial et Proximité, de la Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses, de la Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique et du Directeur Technique et Développement.
Chaque opération de démolition, réhabilitation et de construction est présentée et validée depuis le 17 avril 2024. Le dossier comprend notamment les caractéristiques techniques du projet, l'étude de marché, le plan de financement, le prix de revient, les plans.
Lors de la présentation en Conseil d'Administration ou Bureau, le dossier est joint à la délibération pour une information complète de ses membres.

- **Recommandation 3 : Finaliser la cartographie des risques et mettre en place des procédures écrites et partagées**

Une collaboratrice a été recrutée au sein de la DDHMRH, en juin 2024, notamment pour reprendre ce dossier. Cela a permis d'élaborer une nouvelle cartographie des risques et de simplifier une démarche qualité initialement trop lourde et indigeste.
Le processus est désormais relancé et devrait être mené à son terme.

- **Recommandation 4 : Modérer le développement de logements neufs pour tenir compte de la faible demande de logement social et des taux de vacance commerciale élevés constatés dans le parc**

Un important travail a été mené à partir de la fin de l'année 2022, par la Direction Commerciale et Proximité, afin de réduire le taux de la vacance commerciale, permettant de porter celle-ci d'un taux de 6,16% au 31/12/2022, à 3,44% au 30/10/2024. Le développement d'une offre de logements neufs apparait donc plus pertinent au regard de cette évolution.

Une part importante de la vacance constatée pour des motifs autres que commerciaux, concerne par ailleurs le parc immobilier voué à démolition, et pour lequel des solutions de remplacement sont attendues, voire demandées, notamment dans le cadre du projet relatif au quartier Aéroport de Bourges. Le besoin en production de logements neufs est de ce fait une nécessité sur ce type de secteur.

L'évolution des demandes au cours des dernières années est également à prendre en compte. Une part importante de cette demande s'oriente aujourd'hui vers un souhait d'habitat individuel, ou de collectif de petite taille. Cette évolution est en inadéquation avec les caractéristiques du parc construit dans les années d'après-guerre, basé essentiellement sur de grands ensembles collectifs, ce qui justifie la recherche du développement d'une offre renouvelée par rapport à l'évolution des souhaits et modes de vie des demandeurs de logement.

Enfin, le département du Cher, s'il reste éloigné des caractéristiques de la demande de logement social de certaines grandes agglomérations, a tout de même vu son taux de pression de la demande s'accroitre ces dernières années, passant par exemple d'un taux de 2,8 à 3 entre 2022 et 2023 (source AFIDEM Centre). Le développement d'une offre de logements neufs doit aussi pouvoir permettre de répondre à cette évolution.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

➢ **<u>Recommandation 5</u> : Maintenir l'effort d'intervention au logement, constaté en 2023, car sur toute la période 2018-2022, le coût total d'intervention au logement s'est situé très en-deçà de la médiane des autres bailleurs**

Val de Berry a une dépense de coût de maintenance qui est stable sur la période 2019-2022. Il a maintenu cet effort en 2023.
Val de Berry a une dépense de remplacement de composants qui chute en 2022 liée :

- Au départ de deux collaborateurs
- À l'augmentation du nombre et du niveau de réhabilitation du patrimoine (remplacement de composants est embarqué dans des réhabilitations plus ambitieuses)

Val de Berry a poursuivi son programme de maintenance et d'amélioration de son patrimoine car en 2023, le poste "additions et remplacement de composant" est passé à 17 594 K€ conformément aux données du DIS.

➢ **<u>Recommandation 6</u> : Compléter la mise à jour des DPE pour être en mesure de réaliser le prochain PSP et respecter les délais de traitement des logements énergivores**

La mise à jour des DPE nous a permis de mettre à jour le nombre de logements par classe de DPE.
Val de Berry possède à ce jour :

- 4 logements en classe G
- 528 logements en classe F
- 2068 logements en classe E

Une analyse de chaque DPE est réalisée pour s'assurer de la bonne prise en compte des éléments techniques par le diagnostiqueur.
Ces éléments sont intégrés dans la mise à jour du PSP.

➢ **<u>Recommandation 7</u> : Mettre en place les mesures d'accompagnement des grands seniors prévues par le plan d'accompagnement des seniors validé en CA du 13 décembre 2019**

Après une phase d'inertie liée à la crise sanitaire, plusieurs mesures du plan d'accompagnement des seniors ont pu être mises en œuvre. Un pôle spécifique a été créé en 2021 en prévision de la livraison de la première résidence domotisée d'habitat inclusif. Concernant le maintien à domicile, un poste de gestionnaire à temps plein a été créé en 2022 afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins d'aménagement nécessaires au maintien à domicile. Des actions ponctuelles ont été initiées (phoning pendant la crise sanitaire, prévention canicule en 2024, relogement lorsque les travaux ne sont pas réalisables).

➢ **<u>Recommandation 8</u> : Passer en créances irrecouvrables des impayés anciens de locataires partis**

Actuellement, sont passées en créances irrécouvrables les dettes des locataires partis décédés, disparus sans laisser d'adresse ou pour lesquelles un certificat d'irrécouvrabilité a été obtenu. Les situations de dettes anciennes font actuellement l'objet de plans de règlements actifs parfois sur de nombreux mois voire années et qui fonctionnent.
Les règles de gestion du recouvrement seront révisées au cours de l'année 2025 dans le cadre de l'élaboration d'un cahier des règles de gestion des impayés des locataires partis : amiable interne, amiable externalisé, recouvrement judiciaire et passage en non-valeur.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

Concernant le passage en créance irrécouvrable, le meilleur équilibre entre traitement des impayés et faisabilité budgétaire sera recherché. A cet effet, l'ensemble des dettes anciennes sera examiné en vue de déterminer leur présentation au Conseil d'Administration pour leur passage en créances irrécouvrables.

- **Recommandation 9 : Etablir une nouvelle analyse financière prévisionnelle fiabilisée, en cohérence avec l'établissement du PSP restant à réaliser**

Le PSP devant couvrir la période 2026/2036 est en cours d'élaboration.
Le cabinet AATIKO est chargé de son élaboration. Ce travail est programmé sur une période de 8 mois. Il sera établi en cohérence avec nos capacités financières. L'analyse financière évoquée par l'ANCOLS sera réalisée à l'issu.

III - IRREGULARITES

- **Observation 1 : Deux budgets successifs de 2023 et 2024 ont été présentés déficitaires de 2 M€ par rapport aux ressources prévues en contradiction avec l'article L. 421-21 du CCH qui oblige à l'équilibre des ressources et des dépenses**

Les dispositions applicables aux OPH sont définis à l'article L421-21 du CCH. Elles précisent que le budget est composé d'un compte de résultat et d'un tableau de financement. L'«équilibre réel» en lien avec l'article L1612-5 du CGCT n'y est pas défini. Les formats de la maquette budgétaire sont définis par l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité de commerce. Il est utile de rappeler le contexte lors de l'entrée en vigueur de la mise en place de la maquette budgétaire actuelle. Auparavant, le budget des OPH se composait de deux parties : un budget de fonctionnement et une section d'investissement. Les formats et règles d'équilibre n'étant pas pertinentes, la nouvelle maquette financière a été mise en œuvre avec une vision sur 3 ans pour inclure la nécessité d'analyser pluri-annuellement l'activité des OPH ; en effet, ce budget servait au comptable public, afin de débloquer les crédits, sous le plafond défini par le budget (notion inexistante pour un OPH à comptabilité commerciale). Etant donné qu'il existait des OPH en comptabilité publique et des OPH en comptabilité commerciale, le format devait pouvoir être utilisé par tous les OPH.
Il s'avère que depuis le 1er janvier 2021, les OPH ont l'obligation d'être en comptabilité commerciale ; il conviendrait en conséquence que l'Etat adapte les textes en vigueur, en revoyant la maquette budgétaire et les contraintes d'équilibre, pour la rendre plus en adéquation avec l'analyse financière HLM partagée par tous les acteurs, adaptée aux bailleurs sociaux qui sont tous en comptabilité commerciale.
Les OPH sont par ailleurs soumis à des dispositifs d'alerte.

Pour information, les dispositions de l'article L 421-21 du CCH font actuellement l'objet d'une demande de modifications portant notamment sur la suppression du 5° alinéa sur l'équilibre du compte de résultat prévisionnel.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

- **Observation 2 : La tenue des fiches de situation financière et comptable annexée aux états règlementaires de l'organisme présente des irrégularités, contrevenant à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée**

1. Abandon et comptabilisation en pertes : Aéroport

Au regard des incertitudes et des évolutions continues de la problématique « Aéroport », il a été décidé d'attendre la validation définitive du nombre et de la localisation des logements individuels à démolir avant de procéder aux opérations de régularisation comptable.
« fiche de situation préliminaire 3009RC – 3010RC – 3011RC » :
Dépenses comptabilisées 62 K€
Emprunts encaissés 177 K€
Subventions notifiées 660 K€ (dont 198 K€ encaissés) :
Les travaux concernés sont comptabilisés en charges exceptionnelles sur l'exercice 2024.
Les subventions ont été allouées par la ville de Bourges et la communauté d'agglomération « Bourges Plus » dans le cadre du protocole de rétablissement signé avec la CG2LS. Elles ont fait l'objet d'une réaffectation sur d'autres opérations du protocole, après accord des collectivités concernées.
Le représentant de l'Etat a validé seulement le 12 juillet 2024 les demandes d'intention de démolir des logements individuels.
L'office a procédé au remboursement anticipé des emprunts en décembre 2024.

2. Montants en opérations préliminaires importants devant faire l'objet d'un ordre de service formel en Conseil d'Administration

Après échange avec notre commissaire aux comptes, lequel n'a pu nous apporter clarification, ce point nous interpelle.
6 FSFC présentent un montant de dépenses comptabilisées supérieur à 100 K€ :

- 3 concernent des opérations en phase d'études (Prog 0456C1 0459C1 et 0462C1)
- 3 concernent des acquisitions améliorations (Prog 0133A1 0472A1 et 0481A1) sur lesquelles, nous présumons, porte votre observation

Nous en déduisons que, s'agissant d'acquisitions réalisées à clôture de l'exercice 2022, ces fiches auraient dû être basculées en "en cours" sur le fondement de la délibération validant l'acquisition.
Si tel est bien le cas, nous en prenons bonne note pour l'avenir.

3. Clôture régulière des opérations terminées non soldées

Des clôtures d'opérations ont été soumises à délibération du CA en ses sessions des 6 juin et 11 octobre 2024.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250228-28022025_3-DE
Reçu le 04/03/2025

➢ **<u>Observation 3</u> : La stratégie patrimoniale n'est pas définie dans un plan stratégique de patrimoine (PSP) conforme aux dispositions de l'article L. 411.9 du CCH**

Bourges Habitat et Val de Berry ont réalisé leurs PSP en même temps, avec le même prestataire préalablement à la fusion. Ces PSP, réalisés de manière identique, courent jusqu'en 2026.

En conséquence, il a été décidé la mise à jour du PSP en 2025 sur l'ensemble du patrimoine de Val de Berry comme évoqué supra. Les cabinets AATIKO et POUGET Consultants ont été retenus. La réunion de lancement a eu lieu le 13 février 2025.

➢ **<u>Observation 4</u> : L'OPH du Cher ne respecte pas l'obligation légale prévue par les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH d'attribuer 25% des logements vacants hors-QPV (bail signé) aux ménages justifiant de ressources inférieures au 1er quartile**

Plus de la moitié des demandes de logements enregistrées sur le département du Cher concernent la ville de Bourges et alentours. La majorité de notre parc immobilier berruyer est localisé en QPV – Il est donc plus compliqué de loger les demandeurs du 1er quartile hors-QPV qu'en-QPV, si l'on veut respecter leur choix.

L'évaluation à mi-parcours de la CUS, réalisée conjointement avec la DDT du Cher sur les années 2020-2021 et 2022 a également mis en évidence la non-atteinte de l'objectif de 25% d'attribution des demandeurs du premier quartile, hors QPV.
La DDT précise toutefois dans son rapport, que des efforts sont réalisés, notamment à Bourges et à Saint-Amand-Montrond, et que les résultats atteints par Val de Berry, se situent correctement par rapport aux 19 EPCI concernés au niveau régional (aucun n'atteint les 25%).
Une vigilance sur ce point est cependant mise en œuvre par les équipes commerciales de Val de Berry

Je vous demande de prendre acte de ce rapport définitif ANCOLS et de valider les actions menées ou à mener suites aux recommandations et observations faites par cette agence nationale de contrôle.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte du rapport définitif ANCOLS et valide les actions menées ou à mener suites aux recommandations et observations faites par cette agence nationale de contrôle.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 3 mars 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE