



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 30 Avril 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le mercredi 30 avril 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 – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly (visio)
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
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
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)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François Pouvoir à François DESCHAMPS
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Pouvoir à Daniel DERET
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Charles COLLIN
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL) Pouvoir à Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Olivier PETIOT	DDT du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Emilie LARAINÉ	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
Héloïse CHARLOT	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 17

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Mercredi 30 Avril 2025 à 9 H 30

=====

II - RAPPORT D'ACTIVITE 2024 DE VAL DE BERRY

Le rapport d'activité 2024 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.

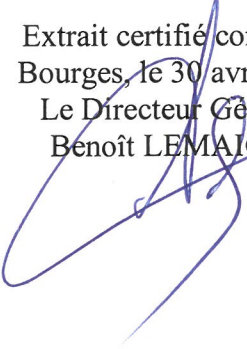
DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du rapport d'activité 2024 de Val de Berry.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 30 avril 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





RAPPORT D'ACTIVITE 2024

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250430-30042025_2-DE
Reçu le 30/04/2025

SOMMAIRE

I	DIRECTION GÉNÉRALE	1
	1) CONSEIL D'ADMINISTRATION - BUREAU	2
	2) COMITÉ DE DIRECTION - COOP - CCI - CONTRÔLE ANCIENS - PROJET D'ENTREPRISE - PARLONS SENS	3
	3) POLE COMMUNICATION	5
II	DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH	10
	1) EVOLUTION DES EFFECTIFS	11
	2) FORMATION PROFESSIONNELLE	19
	3) EGALITE PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES	20
	4) REMUNERATIONS DES SALAIRES	25
	5) AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL	25
	6) CONDITIONS DE TRAVAIL	26
	7) MARQUE EMPLOYEUR	28
	8) RGPD 2024 - CONTRÔLE INTERNE	29
III	DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET COMMANDE PUBLIQUE	31
	1) MARCHES PUBLICS	32
	2) FINANCIEMENT DE LOGEMENTS	33
	3) CONTENTIEUX JUDICIAIRE LIE AU PATRIMOINE	35
	4) ACTIVITE ET PROCEDES DE LA SALVAGE FRANCHISE HABITAT DES TERRITOIRES	37
IV	DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT	39
	1) CONCEPTIONS FINANCIERES D'OPERATIONS	41
	2) SUIVIS DE CHANTIERS - DEMOLITIONS - CONSTRUCTION NEUVES - REHABILITATIONS	42
	3) NPRE - BOURGES	43
	4) NPRE - VIERZON	43
	5) RESIDENCES PERSONNES AGÉES - HANDICAPÉES - LOGEMENTS TRADITIONNELS - STRUCTURES SPECIFIQUES	43
	6) ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE	44
	7) ENTRETIEN DU PATRIMOINE ET BASE DE DONNEES	47
	8) SECURITE	51
	9) ETAT DES LIEUX DES BÂTIMENTS	57
	10) POLE CHAUFFAGE SOLAIRES	60

V. DIRECTION DES POLITIQUES SOCIALES ET CONTENTIEUSES	64
1) GESTION SOCIALE	66
2) SOLIDARITES : MAIRIES A DOMICILE ET HABITAT INCLUSIF	71
3) GESTION DES BAUX DUS - TYPIQUES	74
4) ACTIVITES D'ENCAISSEMENT - CONTENTIEUX ET RECouvreMENT	75
5) ANNEXES	80
VI. DIRECTION FINANCIERE	94
1) DIRECTION GLOBALE DES AIDES	95
2) POLE INVESTISSEMENT FINANCIER	97
3) POLE FINANCEMENT ET CHARGES	99
4) CONSEIL DE GESTION	121
VII. DIRECTION COMMERCIALE ET DE LA PROXIMITE	122
1) OCCUPATION DES LOGEMENTS	123
2) DEMANDES DE LOGEMENTS	129
3) Baux SIGNES	131
4) DEPARTS	134
5) VACANCE COMMERCIALE	135
6) RECLAMATIONS	137
7) POLE D'INTERMEDIATION IMMOBILIERE (PIIM)	140
8) PARENTHESISATION CONSTRUCTIONS	151
9) PERSPECTIVES 2025	164
VIII. DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION	145

DIRECTION GENERALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration a tenu 4 réunions en présentiel et en visioconférence aux dates suivantes :

DATE	NOMBRE DE PRESENTS	PRESENTS ET REPRESENTES
16 FEVRIER	21	22
4 JUIN	18	23
11 OCTOBRE	25	26
6 DECEMBRE	23	25

Lors de la séance du 11 octobre, Laure GUILMET, Directrice de l'Association du Foyer Saint François a été désignée pour remplacer Irène FELIX qui a démissionné.

BUREAU

Les Membres du Bureau se sont réunis 3 fois en présentiel les :

DATE	NOMBRE DE PRESENTS	PRESENTS ET REPRESENTES
17 JANVIER	4	6
12 AVRIL	6	6
4 SEPTEMBRE	4	6

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 composé des Directions suivantes :

- Direction Générale
- Direction du Développement Humain et du Marketing RH
- Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
- Direction Technique et Développement
- Direction des Politiques Sociales et Contentieuses
- Direction Financière
- Direction des Systèmes d'Information
- Direction Commerciale et de la Proximité

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

COOP (COMITE OPERATIONNEL)

Un COOP réunissant les Directeurs de Services, les Responsables de Pôle ainsi que le conseiller de gestion et la juriste en charge des partenariats a été créé en 2024. Il s'est réuni 2 fois dans l'année 2024. Ce dernier a pour objet de donner de l'information à tous les managers sur la stratégie de l'entreprise, et éventuellement partager des réflexions et des retours d'étude.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Durant l'année 2024, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni les 18 juin et 14 octobre.

CONTROLE ANCOLS

L'ANCOLS a effectué un contrôle de notre organisme sur les exercices 2018 à 2022.

Un rapport provisoire a été transmis le 6 novembre 2024.

Le rapport définitif a été adressé le 29 janvier 2025 avec quelques recommandations et observations mentionnées dans le rapport présenté au Conseil d'Administration du 28 février 2025.

PROJET D'ENTREPRISE

Un projet d'entreprise RSE a été réalisé avec la participation active d'un grand nombre de collaborateurs et distribué aux membres du Conseil d'Administration et à l'ensemble du personnel.

Ce projet témoigne d'une volonté commune de construire un avenir durable et responsable pour Val de Berry et le territoire. IL retrace les valeurs de Val de Berry, ses ambitions et 10 chantiers y ont été répertoriés dans différents domaines.

PARLONS SENS

Un « parlons sens » a également été créé. Une fois par mois, Benoît LEMAIGRE convie une douzaine de collaborateurs à l'extérieur sur une demi-journée afin d'aborder tous sujets se rapportant à la vie de Val de Berry et à celle du Directeur Général.

POLE COMMUNICATION

PÔLE COMMUNICATION

En 2024, 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 en interne comme en externe.

Le Pôle est rattaché à la Direction Générale et se compose de 3 personnes.

Relations presse :

- Parution de 34 papiers dans la presse régionale et nationale (PQR, radios, web, 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 Président et du DG

Infographie :

- Création de supports imprimés aux couleurs de Val de Berry (Invitations, affiches, panneaux de chantier, badges, notes, flyers, dépliants...)
- Commande et suivi de la création de supports : dépliant prospects, cartes de visite...
- Création de supports liés à la promotion de nos activités : brochure ventes, liste de nos marchés 2024, synthèse du rapport d'activité 2023, Projet d'Entreprise RSE...

Événementiel :

- **Janvier** : 9 janvier : cérémonie des vœux - Bourges, 17 janvier : Point presse Aéroport - Bourges, 18 janvier : Galette des rois résidence Paul Verlaine - Bourges, 23 janvier : Visite du Centre de tri des déchets - Bourges, 25 janvier : Présentation du NPRU à l'IUT - Bourges, 25 janvier : présentation à la presse du chantier de résidence services domotisée - Torteron, 26 janvier : Visite du quartier Aéroport par la CGLLS - Bourges
- **Février** : 6 février : point presse résidence service domotisée - Dun-sur-Auron, 16 février : réunion publique quartier Aéroport - Bourges
- **Mars** : 13 mars : point presse quartier Aéroport - Bourges, 22, 23 et 26 mars : visites presse (TF1, France 3) autour d'un arrêt de chantier pour favoriser la biodiversité - Bourges, 26 mars : atelier réparation locative - Bourges, 28 mars : présentation des grands projets d'investissement sur le territoire de Bourges Plus - Bourges
- **Avril** : 4 avril : rencontre compostage éco-quartier Baudens - Bourges, 10 avril : rencontre compostage quartier Flora Tristan - Bourges
- **Mai** : 22 mai : animation éco-mobile dans les quartiers nord - Bourges, 29 mai : visite autour du NPRU et de la préservation des chauves-souris avec les habitants et l'école des Pressavois : Bourges

- **Juin** : 5 juin : atelier tri-bio dans les 7 quartiers nord - Bourges, 12 juin : visite autour de la démolition des immeubles PE-PF - Bourges, 14 juin : participation au congrès des Maires du Cher - Aubigny-sur-Nère, 19 juin : participation à l'Assemblée Générale des partenaires de l'IUT - Bourges, Participation à la Semaine Nationale de l'Innovation Hlm
- **Juillet** : 2 juillet : participation aux journées professionnelles communication de l'USH sur l'Intelligence Artificielle - Paris, 4 juillet : visite de la résidence Paul Verlaine avec Jean-Christophe Rufin - Bourges, 11 juillet : pied d'immeuble autour de la démolition de la résidence Loucheur - Bourges
- **Septembre** : 3 septembre - Présentation des chantiers en cours à l'IUT - Bourges, 10 septembre : journée de cohésion pour l'ensemble du personnel - Neuvy-sur-Barangon, 18 septembre : organisation du petit déj' de la commande publique - Bourges, 27 septembre : participation au défi interentreprise - Bourges, 27 septembre : pied d'immeuble autour de la démolition de la tour Flourens - Vierzon
- **Octobre** : 3 octobre : organisation d'un LiveTeams autour de la NAO - Bourges, 7 octobre : participation au 50 ans de l'AR USH Centre-Val de Loire : Orléans, 8 octobre : participation au bus de l'Entrepreneuriat - Vierzon, 22 octobre : participation au bus de l'Entrepreneuriat - Vierzon,
- **Novembre** : 8 novembre : co-organisation de la journée Bi-goût - Bourges, 13 novembre : visite de la chaufferie urbaine - Bourges, 20 novembre : rencontre pied d'immeuble Prado (échange France Loire) - Bourges, 20 novembre : participation au forum de l'IUT - Bourges, 28 novembre : rencontre pied d'immeuble Jean de Léry (échange France Loire) - Sancerre
- **Décembre** : 3 décembre : présentation autour de notre partenariat pour la préservation des chauves-souris auprès de l'ANRU - Tours, 3 décembre : pied d'immeuble autour du quartier Avaricum - Bourges, 5 décembre : pied d'immeuble Les Fleurettes (échange France Loire) - Bourges, 11 décembre : visite de chantier autour de la résidence services domotisée - Dun-sur-Auron, 16 décembre : participation à la présentation du rôle d'animateur - Plaimpied-Givaudin, 18 décembre : inauguration de la résidence services domotisée - St Martin d'Auxigny

Semaine nationale de l'innovation Hlm :

- Pilotage d'opérations menées dans le cadre de cette 11^{ème} édition :
- 24 juin 2023 : visite du chantier de l'EHPAD en construction - St Satur
- 25 juin 2023 : participation au forum santé/social de l'EPIDE - Bourges-Osmoy, échange avec les collaborateurs de Montluçon Habitat (SAC) - Bourges
- 26 juin 2023 : ateliers autour du vélo - St Amand Montrond
- 27 juin 2023 : atelier graff avec un collège - La Guerche-sur-l'Aubois et mapping sur les murs de la résidence Louis Loucheur avec l'école du Grand Meaulnes - Bourges
- 28 juin 2023 : échange avec les collaborateurs de Montluçon Habitat (SAC) - Montluçon

Web :

- Rédaction et publication d'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 X, LinkedIn, Facebook et Instagram
- Rédaction d'un rapport sur l'e-réputation de Val de Berry
- Lancement du nouveau site intranet de Val de Berry le 15 janvier 2024
- Lancement du nouveau site internet le 1^{er} juin 2024

Signalétique :

- Mise à jour et alimentation régulière des affichages dynamiques connectés
- Finalisation de l'installation de panneaux d'affichage dans toutes nos résidences

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 spécifiques, suivi des différentes annonces sur le site internet...)
- Accompagnement des équipes sur la mise en ligne d'annonces
- Suivi et veille sur les supports favorisant la valorisation des biens à louer
- Création d'une plaquette spécifique relative aux ventes de logements
- Suivi d'un échange de patrimoine avec France Loire (courriers, notes, affichages...)

Communication de crise :

- Suivi du dossier Bourges Aéroport (visites, courriers, réunions publique, presse...)

Attractivité des marchés publics :

- Accompagnement à la mise en place du 2^{ème} petit déjeuner de la commande publique
- Création d'une plaquette dédiée aux marchés publics en lien avec la DAJCP/DF/DTD
- Participation à 3 groupes de travail et listing d'actions avec la DAJCP/DF/DTD

Drone et photographies :

- Formation et obtention des certifications pratiques et théoriques A1/A3, A2, BAPD, STS-01 & STS-02 européens pour le responsable du pôle
- Achat d'un drone DJI Mavic-3 pro dans l'objectif de dynamiser notre communication
- Mise à jour d'une partie de la photothèque du patrimoine

Marque Employeur :

- Aide à la mise en place de Comités Opérationnels en lien avec la DG (COOP)
- Parlons sens : aide et mise en place de 8 éditions en lien avec la DDHMRH
- Accompagnement de la journée Bi-goût et création d'une fresque de photos
- Vidéos : création de plusieurs vidéos en lien avec la DDHMRH et la SAC
- Rédaction et/ou publication de nombreux articles intranet en lien avec les directions
- Rédaction et/ou publication de nombreux posts web en lien avec les collaborateurs

Démarche RSE :

- Suivi du lancement de la démarche (nomination d'un sponsor)
- Formalisation de la démarche RSE, articulation et choix des projets prioritaires
- Définition des objectifs, stratégie à mener et recrutements de deux pilotes
- Achat et distribution de goodies en lien avec le lancement de la démarche RSE
- Étude de faisabilité pour l'établissement du premier bilan carbone de Val de Berry
- Diffusion d'informations sur le lancement de cette démarche (intranet, COOP...)
- Accompagnement et suivi de nos partenariats en lien avec la « biodiversité »

**DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
HUMAIN ET MARKETING RH**

A - Evolution des effectifs par type de contrat, par âge, par ancienneté et par genre



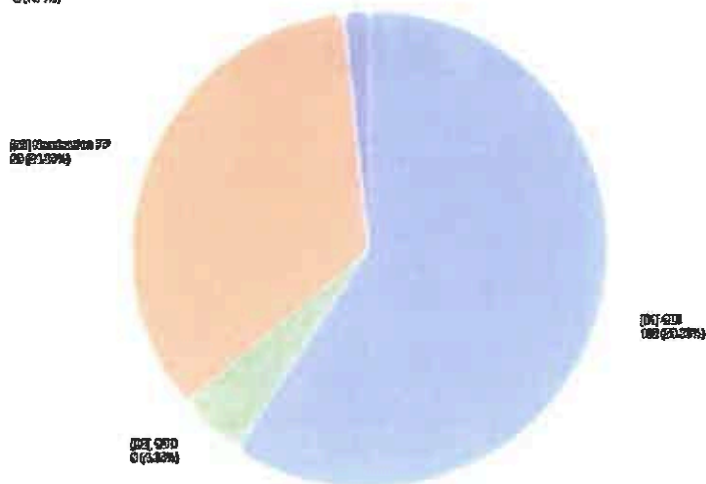
Figure 10: $\log_{10}$ of the number of nodes

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

	2015	2016	2017
2015	1	1	1
2016	1	1	1

Effectifs inscrits - Répartition par type de contrat - FP

[59] *Gazetted Appointment and Salary Public List of 1879*
2 (1879)

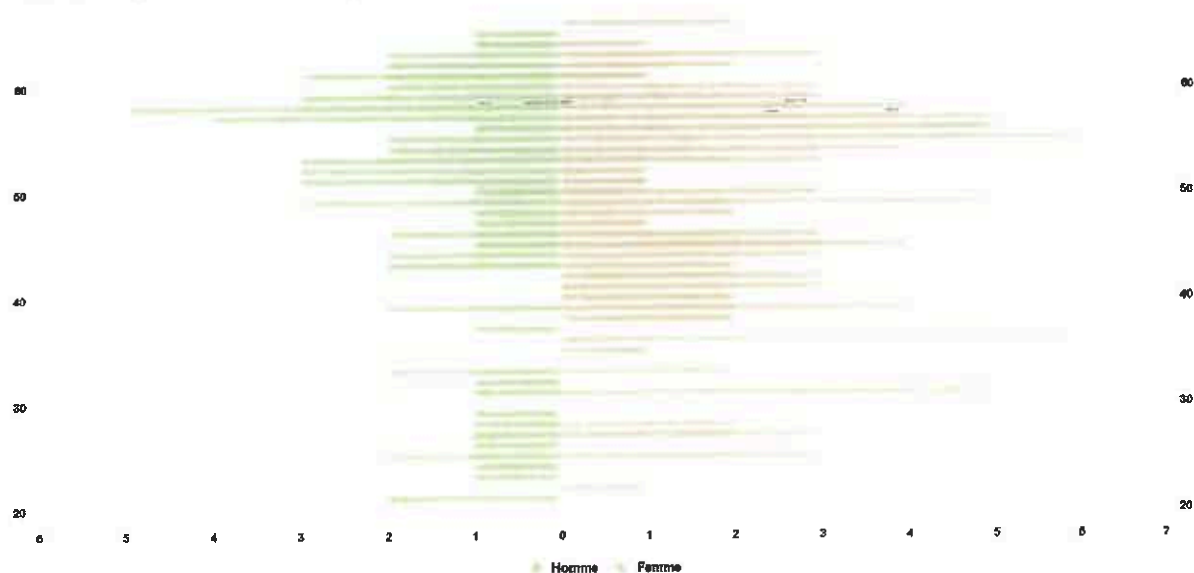


2 - Répartition des effectifs par âge

Bilan - Effectifs par tranche d'âge

Société	Tranche d'âge	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 18 ANS ET 24 ANS	9	8	10
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 25 ANS ET 29 ANS	8	13	9
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 30 ANS ET 34 ANS	12	11	12
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 35 ANS ET 39 ANS	13	14	17
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 40 ANS ET 44 ANS	20	22	20
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 45 ANS ET 49 ANS	21	19	22
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 50 ANS ET 54 ANS	31	29	28
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 55 ANS ET 59 ANS	30	34	35
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 60 ANS ET 64 ANS	22	21	16
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	PLUS DE 65 ANS	2	2	3
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total :OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	168	173	172
Total		168	173	172

Effectifs Inscrits - présents - Pyramide des âges - FP



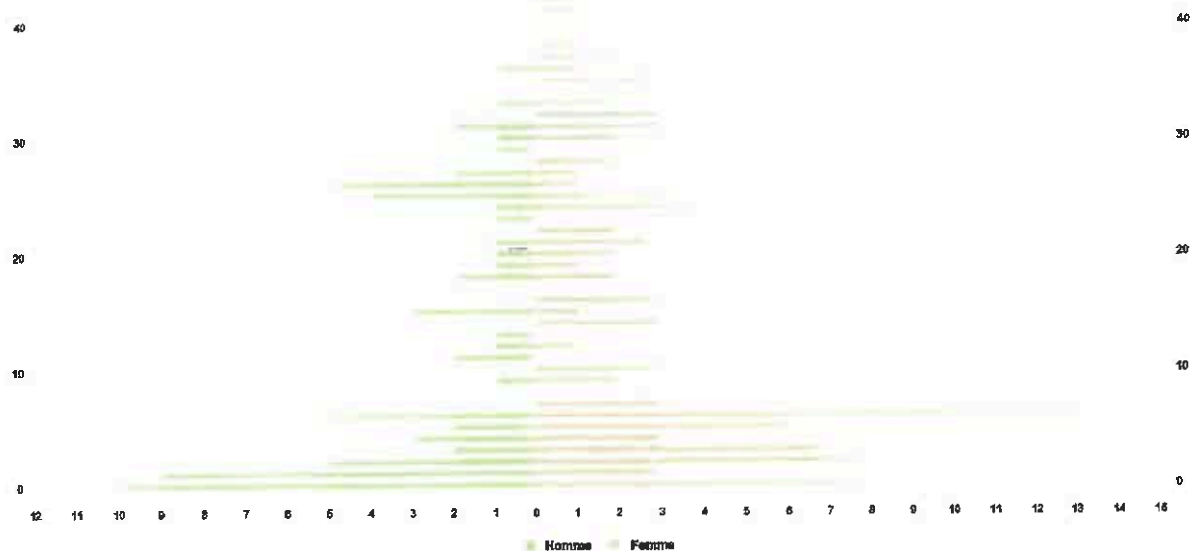
Tranche d'âge	Nb. effectif au 31/12	Moyenne d'âge
Femmes	109	46,65
1-1	1 NC	
1-2	7	45,14
2-1	21	45,38
2-2	21	46,27
3-1	17	46,76
3-2	1	44,00
4-1	3 NC	
Apprenti	1 NC	
Hommes	69	47,26
1-1	4	55,98
1-2	22	47,32
2-1	7	50,63
2-2	12	46,19
3-1	13	43,15
3-2	3 NC	
4-1	4	56,75
HC	1 NC	
Apprenti	2 NC	
Total général	172	46,41

	Effectif présent au 31/12	Moyenne d'âge
Apprenti	NC	22,67
CDD	8	42,63
CDI	102	41,98
FPT	59	55,80
Total général	172	46,41

3 - Répartition des effectifs par ancienneté

Bilan - Effectifs par tranche d'ancienneté entreprise

Société	Tranche d'ancienneté entreprise	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	00 à 02 ans d'ancienneté	35	39	43
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	03 à 05 ans d'ancienneté	35	37	23
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	06 à 09 ans d'ancienneté	10	9	24
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	10 à 19 ans d'ancienneté	25	23	24
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	20 ans d'ancienneté et plus	63	65	58
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	168	173	172
Total		168	173	172



4 - Répartition des effectifs par Genre

Bilan - Effectifs par genre

Société	Genre	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Femme	105	102	104
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Homme	63	71	68
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	168	173	172
Total		168	173	172



Femme Homme

5 - Recours au CDD

Bilan Embauches par motif de recours

Motif de recours	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Remplacement	0	0	6
Accroissement	0	0	3
Saisonnier	0	0	6
Objet défini	9	16	2
Formation Pro	2	2	1
Total	11	18	18

Le motif de recours "formation pro" correspond aux apprentis et "objet défini" correspond aux embauches en CDD entre 2023 et 2024, nous avons maintenu un nombre de recrutements en CDD à 18.

6 - Travailleurs extérieurs

Personnel extérieur par activité en 2023

	en personnes physiques	en EIP annuel
Nettoyage		
Gardiennage	2	0.27
Entretien maintenance		
Espaces verts		
Maîtrise d'ouvrage		
Administration générale		
Autres activités		
TOTAL	2	0.24

Personnel extérieur par activité en 2024

	en personnes physiques	en EIP annuel
Nettoyage		
Gardiennage	3 (+ BEST 1)	0.28 (+ BEST 0.12)
Entretien maintenance	1 (plr)	0.05
Espaces verts		
Maîtrise d'ouvrage		
Administration générale	4	0.12
Autres activités		
TOTAL	7	0.40

B - Evolution des effectifs par CSP

Bilan - Effectifs par Statut conventionnel

	Statut conventionnel	2022-12-31	2023-12-31
	Cadres	27	32
	Techniciens et agents de maîtrise	54	56
	Employés	0	0
	Ouvriers	16	17
	Agent de la fonction publique territoriale	71	68
	Total	168	173

C - Mouvements du personnel

1 - Les Embauches par type de contrat, par CSP et par Genre

Bilan Embauches par Statut conventionnel

Société	Statut conventionnel	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Cadres	7	7	3
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Employés	0	0	14
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Ouvriers	5	4	3
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Techniciens et agents de maîtrise	14	19	8
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	26	30	28
Total		26	30	28

Bilan Embauches par Genre

Société	Genre	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Femme	14	13	13
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Homme	12	17	15
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	26	30	28
Total		26	30	28

Bilan Embauches par Type de contrat

Société	Type de contrat	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	CDD	11	18	18
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	CDI	15	12	10
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	26	30	28

Dans les recrutements en CDD sont intégrés les contrats saisonniers et les apprentis. Un même collaborateur a eu 2 CDD avec des motifs différents

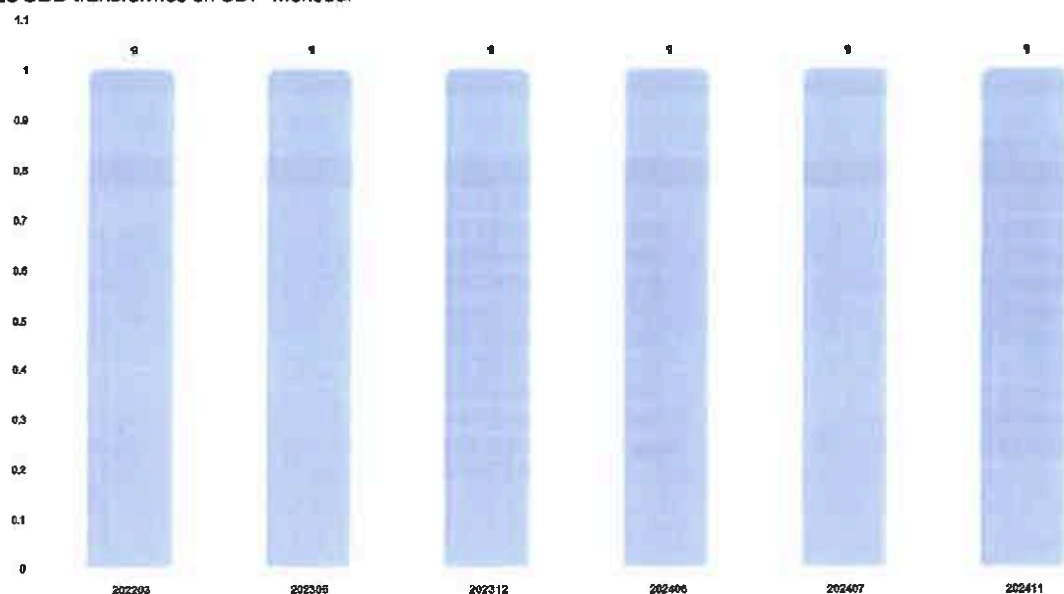
2 - Nombre d'entrées de salariés par tranche d'âge

Bilan Embauches par Tranche âge

Société	Tranche d'âge	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 18 ANS ET 24 ANS	10	11	11
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 25 ANS ET 29 ANS	0	1	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 30 ANS ET 34 ANS	2	1	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 35 ANS ET 39 ANS	3	5	6
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 40 ANS ET 44 ANS	3	3	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 45 ANS ET 49 ANS	4	2	3
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 50 ANS ET 54 ANS	1	5	4
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 55 ANS ET 59 ANS	2	2	1
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	ENTRE 60 ANS ET 64 ANS	1	0	0
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	26	30	28
Total		26	30	28

Nombre de CDD transformés en CDI

Nombre de CDD transformés en CDI - Mensuel



Nombre de CDD transformés en CDI par CSP

Statut	Contrat	Nombre de CDD transformés en CDI
Cadres	CDI	1
Employés	CDI	1
Ouvriers	CDI	2
Techniciens et agents de maîtrise	CDI	2

4 - Les motifs de départ par type de contrat, par CSP et par Genre

Bilan - Départs par type de contrat et par genre

Type de contrat	Genre	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
CDI	Homme	8	3	3
CDI	Femme	12	4	3
CDI	Sous-Total : CDI	20	7	6
CDD	Homme	9	4	9
CDD	Femme	6	11	8
CDD	Sous-Total : CDD	15	15	17
Nomination FP	Homme	4	1	5
Nomination FP	Femme	2	2	1
Nomination FP	Sous-Total : Nomination FP	6	3	6
Total		41	25	29

Bilan - Départs par statut conventionnel

Statut conventionnel	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Cadres	9	3	4
Techniciens et agents de maîtrise	20	17	9
Employés	0	0	10
Ouvriers	5	2	0
Agent de la fonction publique territoriale	7	3	6
Total	41	25	29

Bilan - Motifs de départ par type de contrat

Nature du contrat	Motif de départ	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
CDI	Licenciement pour autre motif	3	0	1
CDI	Fin de période d'essai à l'initiative de l'employeur	3	3	0
CDI	Fin de période d'essai à l'initiative du salarié	2	0	0
CDI	Départ à la retraite à l'initiative du salarié	3	0	1
CDI	Rupture conventionnelle	2	1	3
CDI	Démision	7	3	1
CDI	Sous-Total : CDI	20	7	6
CDD	Fin de contrat à durée déterminée	15	15	11
CDD	Fin de contrat d'apprentissage	0	0	2
CDD	Rupture d'un commun accord du CDD, du contrat d'apprentissage ou d'un contrat de mission	0	0	1
CDD	Mutation au sein du même groupe	0	0	1
CDD	Sans Motif	0	0	2
CDD	Sous-Total : CDD	15	15	17
Nomination FP	Mise à la retraite par l'employeur	0	2	0
Nomination FP	Départ à la retraite à l'initiative du salarié	5	1	6
Nomination FP	Démision	1	0	0
Nomination FP	Sous-Total : Nomination FP	6	3	6
Total		41	25	29

D - Evolution de l'emploi des personnes handicapées et mesures prises pour le développer

1 - Montant global de la contribution versée à l'AGEFIPH

Val de Berry emploie des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés dans une proportion supérieur à l'obligation légale de 6 % de l'effectif total. De ce fait, nous ne versons pas de contribution à l'Agefiph

2 - Répartition BOETH

Bilan Effectifs par motif OETH

Société	OETH	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Travailleur reconnu handicapé	14	15	12
OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	Sous Total : OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER	14	15	12
Total		14	15	12

3 - Mesures prises en matière d'adaptation du poste de travail en fonction du handicap

Adaptation au poste d'un collaborateur ayant une RQTH (fauteuil et souris ergonomiques)

Montant 2 410,12€ TTC

4 - Mesures prises pour développer l'emploi des personnes handicapées

Répartition embauches par Handicape

3,5

3

2,5

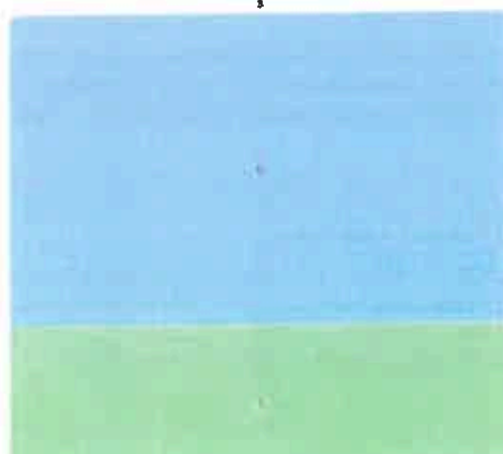
2

1,5

1

0,5

[CDD]
[CDI]



Travailleur reconnu handicapé

Sur la période 2022-2024, nous avons recruté 1 personne en CDI et 1 personne en CDD (a bénéficié de 2 contrats différents) avec une reconnaissance qualité travailleur handicapé.

II - FORMATION PROFESSIONNELLE

A - Coût Formation professionnelle continue

En 2023 :

- Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation continue = **2,21%**
- Montant consacré à la formation continue
 - ° Formation professionnelle = **103 788,27€**
 - ° Cotisations OPCO (privés) = **44 418,64€**
 - ° Cotisations CNFPT (FPT) = **25 422,84 €**

En 2024 :

- Pourcentage de la masse salariale afférent à la formation continue = **2,23%**
- Montant consacré à la formation continue
 - ° Formation professionnelle = **27 622, 53€**
 - ° Cotisations OPCO (privés) = **46 231, 74€**
 - ° Cotisations CNFPT (FPT) = **16 203, 57 €**

B - Bilan Formation 2024

Nombre de formations réalisées

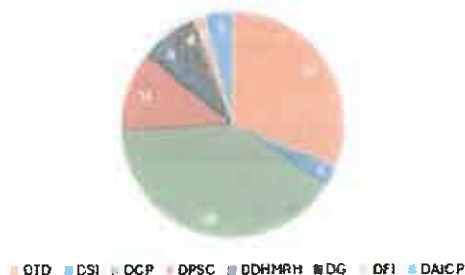
On enregistre, au 31 décembre 2024, **109 jours de formation**, dont 16 ont été réalisés dans le cadre de la SAC Val de France.

Dans le cadre du plan de formation 2024, **41 formations** ont été réalisées. Dont **4** sont des formations réalisées dans le cadre de la SAC Val de France et **2** étaient des journées USH. Collaborateurs concernés

Les collaborateurs ayant assisté aux formations sont répartis de la manière suivante : **55% de femmes et 45% d'hommes**.

Dans chaque direction, des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une action de formation. Voici la répartition illustrée par un graphique :

Répartition par direction



Au cours de l'année 2024, nous avons recruté en contrat à durée indéterminée 9 nouveaux collaborateurs.

Sur ces 9 collaborateurs 8 ont suivis au cours de cette année au moins une formation. Seul 1 collaborateur arrivé au cours du dernier

trimestre 2024 n'a pas suivi de formation. Grandes thématiques des formations sur 2024

Dans le cadre du plan de formation 2024, les membres du CODIR ont suivi une formation sur l'intelligence artificielle, afin de s'approprier les enjeux et les opportunités liées à l'intégration de cette technologie, en réponse à la transition stratégique que souhaite entreprendre l'office vers l'intelligence artificielle.

Les formations initiales et recyclages des habilitations électriques ont été poursuivis durant l'année 2024. Les collaborateurs ayant en charge les astreintes ont aussi été formés du fait des risques potentiels sur leur lieu d'intervention. Au 31 décembre 2024, **61 collaborateurs** possèdent une habilitation électrique de type BS-BE qui leur permet d'avoir les connaissances nécessaires à la manipulation de premier niveau en électricité (changement d'ampoule, disjoncteur, fusibles...).

Les formations sur le thème des violences externes ont permis aux 58 collaborateurs participants de renforcer leur capacité à anticiper et à gérer les violences externes. Celle-ci permet d'identifier les signes avant-coureurs de comportements agressifs, d'adopter des postures adaptées et de maîtriser des techniques efficaces pour désamorcer ou répondre à ces situations.

Les formations concernant les gestes et postures ont eu pour objectif de réduire et prévenir les accidents ou lésions liés aux manutentions manuelles en sensibilisant le personnel aux troubles musculosquelettiques (TMS). Elle permet d'acquérir des bases en anatomie pour mieux comprendre les enjeux de santé liés aux gestes et postures, d'identifier les meilleures pratiques pour une manutention sans risques et de maîtriser les mouvements adaptés à chaque situation de travail. **30 collaborateurs** ont suivi cette formation.

Les formations Troubles de voisinage et médiations ont eu pour objectif de permettre aux participants d'identifier et de catégoriser les situations de troubles de voisinage, d'adopter une posture adaptée pour recueillir les faits, désamorcer les tensions et conclure sur des engagements, ainsi que de développer les compétences nécessaires pour préparer, organiser et piloter une médiation sociale. Cette formation a été suivie par 19 collaborateurs.

Concernant les formations Terminologie et pathologie du bâtiment qui ont été suivies par 16 collaborateurs, l'objectif était de permettre aux participants de maîtriser le vocabulaire technique des professionnels du bâtiment, d'identifier rapidement les différentes pathologies des constructions, de mettre en œuvre les mesures conservatoires adaptées et de garantir la sécurité des occupants.

La formation Internet portail - DCP vise à former les collaborateurs à l'utilisation des outils WordPress et Elementor, à les sensibiliser aux principes du référencement naturel et à leur transmettre les bonnes pratiques pour la création et la gestion de contenus web. Cette formation a été suivie par 25 collaborateurs.

Les formations Sécuriser l'accès au logement et organiser la signature du bail financées par la SAC à permis de former 29 de nos collaborateurs. L'objectif de ces formations est de permettre aux participants d'identifier les fondamentaux juridiques du contrat de location et d'en mesurer les implications, de maîtriser le processus de mise en place et de signature du bail. Et enfin de comprendre le rôle et les actions sociales des bailleurs sociaux.

Quatre nouvelles collaboratrices se sont portées volontaires pour devenir Sauveteur Secouriste du Travail. Elles ont été formées en Juin, juillet et septembre 2024. Tous les autres SST ont été recyclés. Val de Berry peut compter aujourd'hui sur ses 20 SST répartis sur l'ensemble des sites du département.

C - Entretiens professionnels

En 2024, nous avons dématérialisé les entretiens annuels en déployant l'outil Lucca, permettant ainsi une gestion plus fluide et centralisée du processus d'évaluation.

- Nombre des salariés bénéficiaires de l'entretien professionnel = 161 salariés
- nombre de salariés bénéficiaires de l'abondement exceptionnel au CPF issu de l'entretien des 6 ans lorsqu'ils n'ont pas bénéficié des entretiens prévus et d'au moins une formation non réglementaire = 0 salarié

D - Evolution du nombre de stagiaires

Stagiaires

- 2022 = 4
- 2023 = 8
- 2024 = 12

III - Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes

A - Promotions

Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes

Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes		Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes
Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes	Evolution du nombre de promotions des femmes et des hommes

Sur les 5 promotions des collaborateurs privés, 2 étaient des femmes

Sur les 3 promotions internes, 2 étaient des femmes

Sur les 2 avancements de grade, 1 était une femme

B - Index égalité professionnelle - Indicateur écart de rémunération

Catégorie socioprofessionnelle (CSP)	Tranche d'âge	Rémunération actuelle brute moyenne par EQTP		Ecart de rémunération moyenne	Ecart après application du seuil de pertinence	Nombre de salariés (en effectif physique)		Validité de groupe (1=oui, 0=non)
		Femmes	Hommes			Femmes	Hommes	
Ouvriers	moins de 30 ans	0.00	0.00			0	0	0
	30 à 39 ans	0.00	25,006.07			0	1	0
	40 à 49 ans	0.00	0.00			0	0	0
	50 ans et plus	27,679.52	26,415.43	-4.785%	0.000%	1	2	0
Employés	moins de 30 ans	23,936.38	23,171.42	-3.301%	0.000%	3	3	1
	30 à 39 ans	23,745.94	25,169.60	5.656%	0.656%	4	1	0
	40 à 49 ans	26,083.25	27,078.62	3.676%	0.000%	4	5	1
	50 ans et plus	27,428.39	28,134.69	2.510%	0.000%	14	16	1
Techniciens et agents de maîtrise	moins de 30 ans	25,005.46	26,732.76	6.461%	1.461%	4	2	0
	30 à 39 ans	28,116.78	27,130.24	-3.636%	0.000%	11	1	0
	40 à 49 ans	27,528.12	28,931.72	4.851%	0.000%	12	3	1
	50 ans et plus	29,366.58	29,428.65	0.211%	0.000%	20	9	1
Ingénieurs et cadres	moins de 30 ans	33,407.54	31,711.61	-5.348%	-0.348%	1	1	0
	30 à 39 ans	39,902.71	40,486.80	1.443%	0.000%	5	3	1
	40 à 49 ans	38,347.60	34,693.20	-10.533%	-5.533%	10	4	1
	50 ans et plus	37,800.99	56,136.65	32.663%	27.663%	8	13	1
Ensemble des salariés		30,191.58	34,563.11	12.648%		97	64	
						161		

Indicateur calculable (1=oui, 0=non) :

1

Les effectifs valides représentent plus de 40 % des effectifs totaux.

Résultat final obtenu à l'indicateur en % * :

3.8

Un écart de rémunération est constaté en faveur des hommes.

Nombre de points obtenus sur 40 :

36

*Le résultat final obtenu est la valeur absolue de l'écart global de rémunération, arrondie à la première décimale.

Comment est calculé l'indicateur

La rémunération moyenne des femmes et des hommes est calculée pour chacun des groupes constitués en calculant le salaire en équivalent temps plein pour chaque salarié puis en faisant la moyenne.

L'écart de rémunération est calculé, en pourcentage, pour chacun des groupes, en soustrayant la rémunération moyenne des femmes à la rémunération moyenne des hommes et en rapportant ce résultat à la rémunération moyenne des hommes.

Dans les groupes constitués par catégorie socio-professionnelle, le seuil de pertinence des écarts est de 5%. Lorsque l'écart de rémunération est positif, le seuil de pertinence est déduit de l'écart, sans toutefois pouvoir l'amener à devenir négatif (plancher à zéro). Lorsque l'écart de rémunération est négatif, le seuil de pertinence est ajouté à l'écart, sans toutefois pouvoir l'amener à devenir positif (plafond à zéro).

Les écarts ainsi ajustés en fonction des seuils pour chacun des groupes sont multipliés par le ratio de l'effectif du groupe à l'effectif total des groupes pris en compte, puis additionnés pour obtenir l'écart global de rémunération entre les femmes et les hommes.

Le résultat final obtenu est la valeur absolue de l'écart global de rémunération, arrondie à la première décimale.

Barème appliqué pour l'obtention de la note à l'indicateur

Résultat final obtenu

Nombre de points (Note sur 40)

égal à 0%

40 points

supérieur à 0% et inférieur ou égal à 1%

39 points

supérieur à 1% et inférieur ou égal à 2%

38 points

supérieur à 2% et inférieur ou égal à 3%

37 points

supérieur à 3% et inférieur ou égal à 4%

36 points

C - Index égalité professionnelle - Indicateur écart de taux d'augmentations								
	Nombre de salariés augmentés au cours de la période de référence*		Nombre de salariés (en effectif physique)		Taux d'augmentation (proportion de salariés augmentés)		Ecart de taux d'augmentation	Ecart de
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes		
Ensemble des salariés	81	49	97	64	83.505%	76.563%	-6.943%	5.9

Indicateur calculable (1=oui, 0=non) :	1	Il y a eu des augmentations et les effectifs comportent au moins 5 femmes et 5 hommes.
Résultat final obtenu à l'indicateur en %* :	6.9	Un écart de taux d'augmentation est constaté en faveur des femmes.
Résultat final obtenu à l'indicateur en nombre équivalent de salariés** :	4.4	Si ce nombre d'hommes supplémentaires avait bénéficié d'une augmentation, les taux d'augmentation seraient égaux entre hommes et femmes.
Nombre de points obtenus sur le résultat final en %	15	
Nombre de points obtenus sur le résultat final en nombre équivalent de salariés	25	
Nombre de points obtenus sur 35 :	35	L'écart d'augmentations réduit l'écart de rémunération. Tous les points sont accordés.

*Le résultat final obtenu en % et le résultat final obtenu en nombre équivalent de salariés sont arrondis à la première décimale.

Comment est calculé l'indicateur

Le calcul est possible si l'effectif total des salariés pris en compte pour le calcul des indicateurs compte au moins 5 femmes et 5 hommes.

1. Le nombre de femmes et d'hommes augmentés au cours de la période de référence est calculé.
2. Le taux d'augmentation des femmes est calculé en rapportant le nombre de femmes augmentées au nombre total de femmes pris en compte pour le calcul des indicateurs. Le taux d'augmentation des hommes est calculé en rapportant le nombre d'hommes augmentés au nombre total d'hommes pris en compte pour le calcul des indicateurs.
3. Un premier résultat est "l'écart en %", il s'agit de la valeur absolue de l'écart entre les deux taux calculés.
4. Un second résultat est "l'écart en nombre équivalent de salariés", l'écart de taux calculé en dernier est appliqué au plus petit effectif entre les femmes et les hommes. Il correspond au plus petit nombre de salariés qu'il aurait fallu augmenter ou ne pas augmenter pour être à égalité des taux d'augmentation.
5. L'écart en % et le nombre équivalent de salariés sont arrondis à la première décimale.
6. Le barème est appliqué à l'écart en % et à l'écart en nombre équivalent de salariés, et le résultat correspondant au nombre de points le plus élevé est retenu.

Si l'écart en % joue en faveur du sexe le moins bien rémunéré (Indicateur écart de rémunération), la note maximale de 35 points est attribuée (considérant que l'employeur a mis en place une politique de rattrapage adaptée).

D - Index égalité professionnelle - Indicateur augmentations retour maternité

Nombre de salariés de retour de congé maternité/adoption*		Pourcentage de salariés augmentés
Total	Augmentés**	
1	1	100%

*Les salariés à considérer sont les salariés revenus de congé maternité ou d'adoption (éventuellement prolongé par un congé parental) pendant la période de référence, et durant lequel sont intervenues des augmentations générales et/ou individuelles pour les salariés relevant de la même catégorie professionnelle, ou à défaut, pour l'ensemble des salariés de l'entreprise. Même si ces salariés ont été absents plus de la moitié de la période de référence, ils doivent être pris en compte pour le calcul de l'indicateur.

**Les augmentations à prendre en compte sont celles qui sont intervenues soit pendant le congé maternité/adoption, soit à son retour, avant la fin de la période de référence.

Indicateur calculable (1=oui, 0=non) :	1	Il y a eu au moins un retour de congé maternité avec augmentation pendant ce congé.
Résultat final obtenu à l'indicateur en % :	100	
Nombre de points obtenus sur 15 :	15	

33

Supérieur à 100%	15 points
Inférieur à 100%	0 point

10

2024

Indicateur relatif à l'écart de rémunération

Modalité de calcul	Par catégorie socio-professionnelle
Résultat final en %	3,8
Population envers laquelle l'écart est favorable	Hommes
Nombre de points obtenus	36

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

Résultat final en %	6,9
Résultat final en nombre équivalent de salariés	4,4
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	35
Nombre de points obtenus à l'indicateur	35

Declaration du 28/02/2025 pour le Siren 271800013 et l'année 2024
Page 1/2



MINISTÈRE
DU TRAVAIL
ET DE L'EMPLOI
Liberté
Égalité
Fraternité

Récapitulatif de la déclaration de l'index de l'égalité
professionnelle femmes-hommes pour l'année 2025 au titre
des données 2024

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	Hommes
Nombre de points obtenus	10

Index égalité professionnelle

Total de points obtenus	96
Nombre de points maximum pouvant être obtenus	100
Résultat final sur 100 points	96

Publication des résultats obtenus

Date de publication	01/01/2025
Modalités de communication auprès des salariés	
INTRANET ENTREPRISE	

IV - Remunération des salariés

A - Evolution des rémunérations salariales

1 - Frais de personnel y compris les cotisations sociales

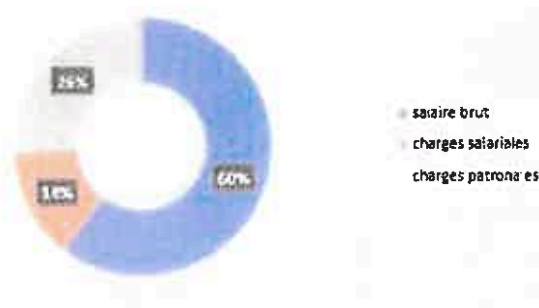
Rémunérations du personnel et des charges sociales au 31 décembre 2023

- montant des rémunérations de l'année 2023 : 5 688 500,01€
- montant des charges sociales en 2023 : 2 264 284,03€
- montant prix de revient en 2023 : 7 952 880,88€

Rémunérations du personnel et des charges sociales au 31 décembre 2024

- montant des rémunérations de l'année 2024 : 5 606 925,69 €
- montant des charges sociales en 2024 : 3 684 353,86€
- montant prix de revient en 2024 : 9 291 279,55€

REPARTITION DES SALAIRES EN 2024



B - Epargne salariale : intéressement et participation

L'enveloppe globale de l'intéressement 2024 était de 17 737.19 euros.

=> 179 collaborateurs ont reçu de l'intéressement

=> Moyenne des versements était de 99.09 euros par collaborateur

=> 64 collaborateurs ont placé leur intéressement sur le Plan Epargne Entreprise soit 36% des collaborateurs concernés par l'intéressement.

V - AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL

A - Répartition des effectifs temps plein et temps partiel

Ratio temps partiel / temps plein - FP

Ratio temps partiel / temps plein	Nombre de temps plein	Ratio Temps partiel / temps plein
	100	3,6100 %

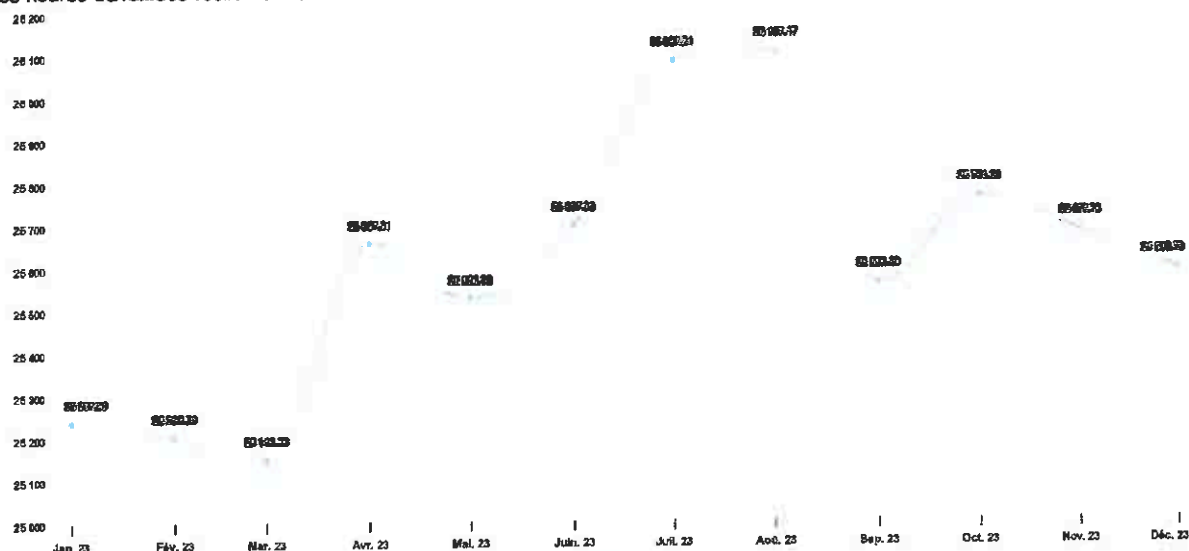
Bilan - Effectifs par l'unité de mesure de la quotité de travail et genre

Type de temps	Genre	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Heure	Homme	63	71	68
Heure	Femme	105	102	104
Heure	Sous-Total : Heure	168	173	172
Total		168	173	172

Bilan - Effectifs par modalité du temps de travail et genre		26			
Modalité temps	Genre	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31	
Temps plein	Homme	63	71	67	
Temps plein	Femme	100	97	99	
Temps plein	Sous-Total :	163	168	166	
	Temps plein				
Temps partiel	Homme	0	0	1	
Temps partiel	Femme	5	5	5	
Temps partiel	Sous-Total :	5	5	6	
	Temps partiel				
Total		168	173	172	

B - Nombre d'heures travaillées dans l'année

Suivi des heures travaillées réellement effectuées



VI - Conditions de travail

A - Accidents de travail et de trajet

1 - Lexique

Taux de fréquence = 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.

Indice de fréquence = 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.

Taux de gravité réel = 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

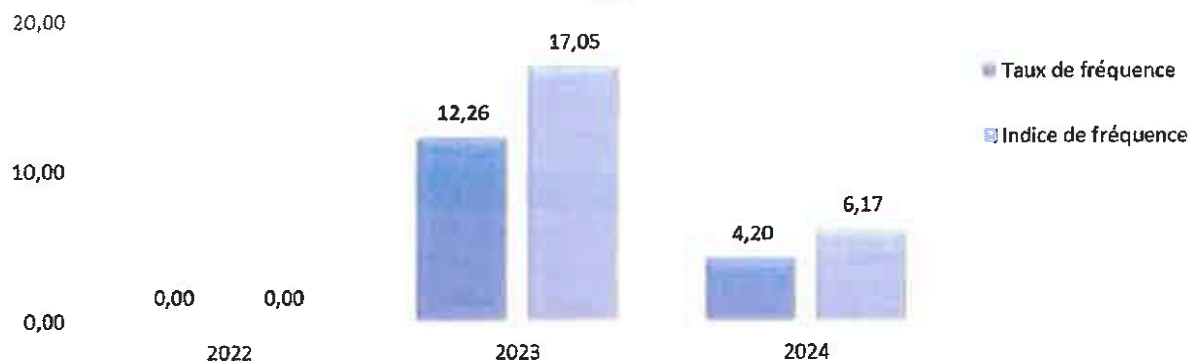
2 - Accidents de travail

	2022	2023	2024
Nombre d'accidents de travail	2	5	1
Sans arrêt	2	1	0
Privé	2	1	0
FPI	2	1	0
Femmes	2	1	0
Hommes	2	0	0
Avec arrêt	0	4	1
Privé	0	2	0
FPI	0	1	1
Femmes	0	0	1
Hommes	0	3	0

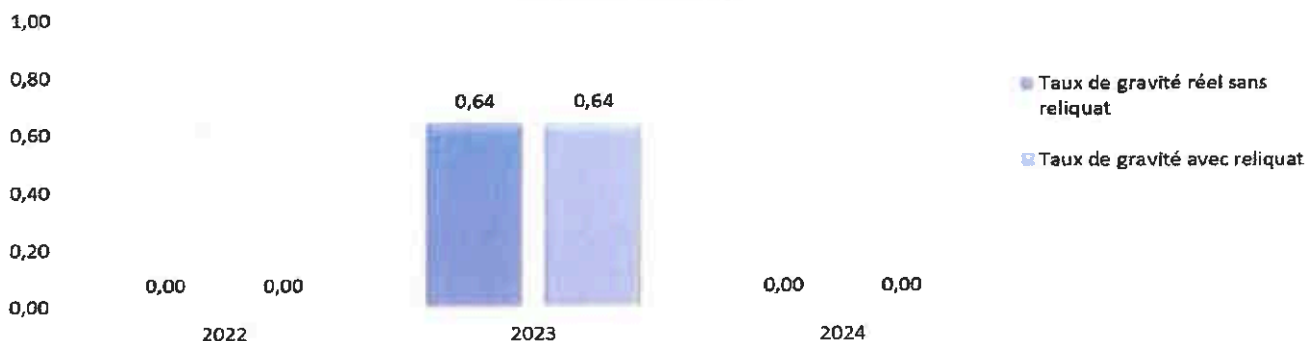
Nombre d'accidents de travail	0	75	145
Taux de fréquence*	0	12,26	4,20
Indice de fréquence	0	17,05	6,17
Taux de gravité réel (sans reliquat)	0	0,64	0

27

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



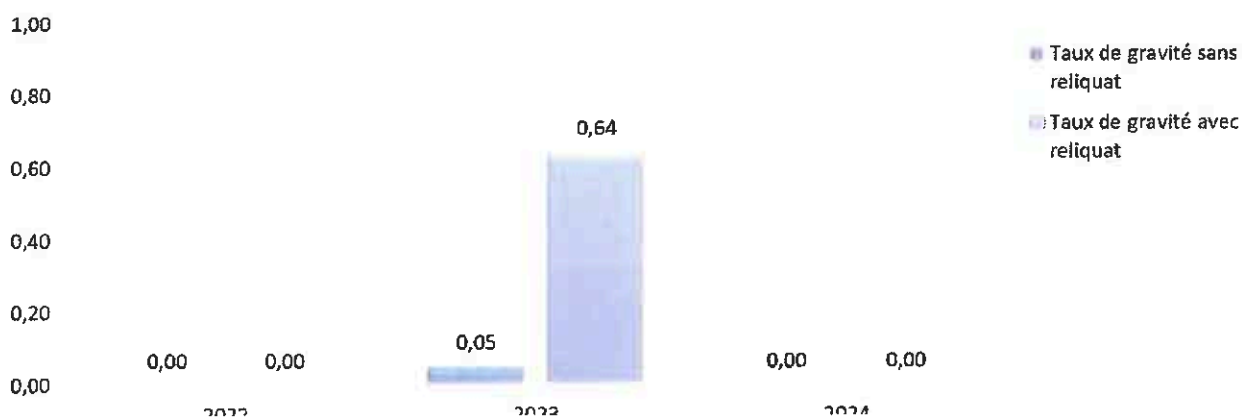
Evolution du taux de gravité sans reliquat et taux de gravité avec reliquat des accidents du travail



3 - Accidents de trajets

	2022	2023	2024
Nombre d'accidents de trajet déclarés	0	1	1
Sans arrêt :	0	1	0
Privé	0	0	0
FPT	0	1	0
Femmes	0	1	0
Hommes	0	0	0
Avec arrêt :	0	0	1
Privé	0	0	0
FPT	0	0	1
Femmes	0	0	1
Hommes	0	0	0
Nombre de jours calendaires d'arrêt dus aux accidents de trajet	0	0	12
Taux de fréquence*	0	0	4,20
Indice de fréquence	0	0	6,17
Taux de gravité réel* (sans reliquat)	0	0	0

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



4 - Accidents mortels

	2022	2023	2024
Nombre d'accidents mortels	0	0	0

B - Maladies professionnelles

	2022	2023	2024
Nombre de maladies professionnelles déclarées au cours de l'année	0	0	0
Nombre de salariés déclarés atteints d'une maladie professionnelle	0	0	0
Nombre de jours d'arrêt des maladies professionnelles	0	0	0

C - Travailleurs inaptes

	2022	2023	2024
Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes	0	1	0
Nombre de salariés reclassés à la suite d'invalidité	0	0	0

D - Formation santé et sécurité

Intitulé de la formation	Coût de la formation (TTC)	Nb de participants
Habilitation électrique (initiale)	2856 €	12
Habilitation électrique (recyclage)	2748 €	13
SSI (initiale)	912 €	4
SST (MAC)	228 €	2
Gestes & postures	1120 €	25
Violences externes	24402 €	58
Total	32204 €	74

E - Amélioration des conditions de travail

Montant des dépenses faites pour l'amélioration des conditions de sécurité et de travail : 52 269,36 €

Nombre de personnes ayant bénéficiées de matériel ergonomique : 12 (dont 6 personnes dans le cadre de la mise en place du Flex Office)

VII - LA MARQUE EMPLOYEUR

Dans le cadre de notre engagement pour renforcer l'attractivité et la fidélisation des talents, plusieurs actions ont été mises en place afin d'améliorer l'expérience collaborateur, promouvoir la qualité de vie au travail et valoriser notre image auprès de nos partenaires et futurs talents.

1. Renforcement de l'intégration et de la cohésion

- **Parcours d'intégration** structuré pour les nouveaux collaborateurs, complété par un **pot d'accueil** facilitant leur immersion dans l'entreprise.
- **Retour des collaborateurs après une absence prolongée** avec un moment d'échange dédié. Organisation de **journées de cohésion**, favorisant l'esprit d'équipe et la collaboration.

2. Valorisation des collaborateurs et engagement RSE

- **Vidéos des collaborateurs** pour mettre en avant leurs parcours et expertises.
- **Tutos de Régine et Huguette**, un format ludique pour sensibiliser et partager des bonnes pratiques internes.
- **Défi interentreprise**, stimulant le dépassement de soi et la solidarité.
- **Actions solidaires et engagées** : participation à **Octobre Rose** et **November** avec la journée « bi-goût ».

3. Qualité de vie et bien-être au travail

- **Semaine QVCT**, ateliers bien-être (avec le CROS), **coaching QVT** et **groupe QVT** pour favoriser un environnement de travail sain et motivant.
- **Ateliers nutrition**, **massages assis**, et **jeu sur l'ergonomie** pour sensibiliser aux bonnes pratiques de santé au travail.

4. Mobilité et engagement durable

- Mise en place d'initiatives favorisant une **mobilité plus durable** pour les collaborateurs.

5 Animation et convivialité au travail

- Distribution de **paniers de Pâques et paniers gourmands de Noël** pour renforcer la convivialité. Organisation de la **Journée du pull moche de Noël**, favorisant un moment festif et informel.

6 Digitalisation et outils collaboratifs

- Déploiement de **Lucca** pour fluidifier la gestion RH et optimiser les processus internes. Intégration de **Silaé**, améliorant la gestion administrative et paie.

7 Développement des compétences et accompagnement des collaborateurs

- Accès au **Projet Voltaire** pour renforcer les compétences en orthographe et communication écrite.
- **Ateliers QVCT** avec **Hervé TOURE** pour sensibiliser sur la qualité de vie au travail.
- Programme **"Parlons sens"**, favorisant la réflexion sur le sens du travail et l'épanouissement professionnel.

VIII - RGPD 2024 - CONTROLE INTERNE

A - RGPD (Règlement Général sur la protection des Données)

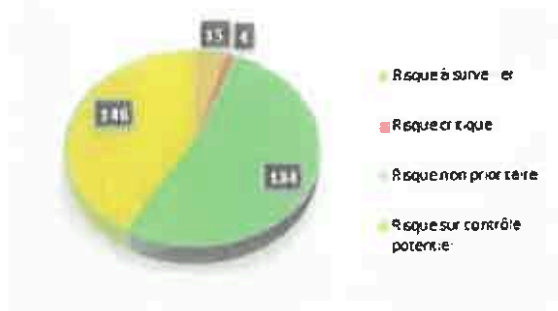
Courant 2024, les fonctions liées au suivi du respect du RGPD ont été rattachées à la DDHMRH.

Afin de réaliser cette mission, Val de Berry est accompagné par un Délégué à la Protection des Données externe, DPO (acronyme anglais : Data Protection Officer) Durant les premiers mois, les actions suivantes ont été réalisées :

- Etat des lieux des actions en cours par rapport au registre de traitement et au plan d'action
- Mise à jour des politiques de confidentialités du site Internet et de l'intranet
- Création d'une adresse mail dédiée au RGPD afin que chacun (demandeur, locataire, salarié...) puisse faire valoir ses droits. En 2024, il y a eu 25 sollicitations de collègues en lien avec le RGPD dans leur quotidien.

En 2024, la fonction de contrôle interne a été rattachée à la DDHMRH. L'année écoulée a ainsi été marquée par un renforcement du dispositif de contrôle interne afin d'améliorer la maîtrise des risques et l'efficacité des processus internes. L'organisation de réunions de cotation a permis d'évaluer de manière structurée les risques identifiés et d'améliorer leur suivi.

Afin de réaliser cette cotation, 29 réunions se sont déroulées sur la période de septembre à décembre 2024 avec la participation des Directeurs de services et des collaborateurs. Ce travail a permis d'identifier 349 risques au sein de 16 processus et de déterminer une priorité de traitement en fonction des éléments de maîtrise existant au sein de Val de Berry.



Produit par Quick MS

Ce document confidentiel est à usage interne uniquement. Il ne peut être transmis à des tiers.
Editeur [dvlinfo@valdeberry.fr] 11-03-2025

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

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 2024, le service des marchés a lancé 94 consultations et notifié 105 marchés pour un montant de 28 936 639.64 €.

- 37 Marchés de travaux (11 467 944.13 €)
- 65 Marchés de services (17 118 030.27 €)
- 3 Marchés de fournitures (350 665.24 €)

En 2024, le service des marchés a passé 144 avenants aux marchés en cours.
15 Commissions des marchés et Commissions d'Appel d'Offre ont été tenues en 2024.

En 2024, la Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique en collaboration avec la Direction technique et Développement, le service Communication et le service de comptabilité d'investissement ont poursuivi la réflexion sur l'attractivité des marchés de Val de Berry.

Ce travail transversal a permis de mettre en lumière des pistes d'amélioration qui ont été menées sur l'années 2024 :

- Présence systématique du service marché et du service comptabilité lors de première réunion de chantier.
- Précision sur le délai de 30 jours pour les factures qui court à compter du dépôt de la facture par l'Entreprise au maître d'œuvre.
- Mise en place d'une procédure pour garantir le paiement avec un circuit de validation des factures.
- Mise en place d'une procédure sur l'avance forfaitaire
- Mise en place d'une procédure sur la sous-traitance

C'est également dans le cadre de ce projet sur l'attractivité des marchés que la Direction des Affaires juridiques a organisé un deuxième petit déjeuner dédié à la commande publique à la CCI du Cher en septembre 2024 au profit des entreprises. Ce petit déjeuner de la Commande publique était axé sur les délais de paiement avec un rappel de chorus, l'insertion sociale et les groupements d'entreprises afin de faciliter l'accès des TPE aux marchés publics.

➤ Le foncier et la vente de logement

• Transaction immobilière et Foncière

12 actes ont été signés en 2024 :

- 5 actes notariés
- 8 actes administratifs rédigés par l'office

COMMUNE	CIT E	NATURE	SUPERFICI E M ²	PRIX TTC	DATE SIGNATU RE	N° ACT E	TYPE D'ACTE
RETROCESSION							
Aubigny sur Nère	108	Terrain	31m ²	1€	27/11/24	714	Administrati f
OIZON	127	Voirie	3721m ²	1€	17/04/24	705	Administrati f
ACQUISITION							
DUN SUR AURON	474	Terrain	3974m ²	1€	13/03/24	702	Notarié
VALLENAY	455	Terrain	2969m ²	1€	18/12/24	713	Administrati f
CDC HABITAT	496 - 494 - 497	Pavillons Avord, Bourges, St Doulchard		2 875 00 0€	20/12/24	715	Notarié
ECHANGE							
GRACAY	31	Terrain	46m ²	1€	18/11/24	711	Administrati f
FRANCE LOIRE		Constructions		3 245 00 0€	31/12/24		Notarié
VENTE							
Marseilles Les Aubigny	84	Terrain	694m ²	1€	18/11/24	712	Administrati f
Saulzay le Potier	181	Terrain	420M ²	2 200€	03/04/24	704	Notarié
Belleville sur Loire	143	Terrain	73m ²	1€	25/04/24	706	Administrati f
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE							
BOURGES	304 4	Implantation conteneur			30/01/24	700	Administrati f
BOURGES	304 4	Pupitres (fresques)		Titre gracieux	26/11/24	715	Administrati f

ACTE RECTIFICATIF						
Saulzay le Potier	181	Déclaration fiscale			19/06/24	707 Notarié

- La vente de logement

Demande d'achat spontanée

7 demandes écrites par des locataires pour l'achat de leur logement ont été enregistrées en 2024 ; 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 2024. Ces ventes avaient fait l'objet de délibérations du Conseil d'Administration en 2019, 2022, 2023 et 2024.

- 5 ventes de logements vacants au profit de locataires Val de Berry
- 9 ventes de logements vacants au profit de personnes extérieures

Montant total des ventes pour 2024 : 989 202,00€ (587 000,00€ en 2023).

3 propositions d'achats faites aux locataires sont en cours de négociation.

- Bilan de l'année 2024

Actualisation du catalogue de vente

L'année 2024 a fait l'objet d'une concertation entre les différentes Directions : Commerciale et Proximité, Financière, Technique et Développement, afin de sélectionner un certain nombre de logements pouvant être proposés à la vente.

Une liste de 58 logements sur l'ensemble du département a été proposée et validée par notre Conseil d'Administration en décembre 2024.

L'actualisation du catalogue de vente va permettre :

- De réaliser l'objectif de vente fixé annuellement,
- D'élargir l'offre d'achat aux locataires occupants,
- De proposer des logements vacants au profit des locataires des bailleurs sociaux du département du Cher ou à d'autres personnes selon l'ordre de priorité fixé par le décret.

➤ 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 2024, le Tribunal Administratif d'Orléans a rendu son jugement.

En définitive, sur la demande indemnitaire d'un montant de 356 902,46 euros TTC sollicité par l'OPH, le Tribunal a fait droit à un montant de 349 196,76 euros TTC (soit une différence de 7 705,70 euros TTC). Cette différence tient, d'une part, au refus de l'indemnisation au titre du désordre n° 6 (au regard de son caractère apparent) et, d'autre part, du préjudice réellement subi par l'OPH au titre de l'expertise (au regard de l'ordonnance de taxation et liquidation des frais et honoraires).

Un appel de cette décision a été fait par des parties adverses.

- Les autres dossiers contentieux (hors locatif et RH) :

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 2023, le tribunal a condamné au profit de Val de Berry :

- La propriétaire du dessus au paiement de 7 900 € de dommages et intérêts (3 150 € pour le préjudice matériel et 4 750 € pour le préjudice économique)
- Le syndicat des copropriétaires au paiement de 2000 € de dommages et intérêts pour le préjudice matériel
- L'ancien syndic (Groupe France Patrimoine Immobilier) au paiement de 14 250 € de dommages et intérêts pour préjudice économique

Le groupe France patrimoine immobilier a fait appel de cette décision.

En 2024, des échanges de conclusions ont eu lieu dans le cadre de la procédure d'appel.

Litige Le Chatelet - mur de soutènement

Val de Berry est propriétaire de logements 6 rue Haute au Chatelet (18170). Le fonds du propriétaire voisin est excavé et est séparé de notre parcelle par un mur de soutènement. Ce mur est en train de s'effondrer. Des mesures de sécurité ont été mise en place pour que les locataires de Val de Berry ne s'approchent pas du mur.

Le propriétaire du fonds voisin refuse de faire les travaux nécessaires sur ce mur car il estime que ce mur appartient à Val de Berry. Une décision de justice en 2004 rendue dans le cadre d'un litige avec l'ancien propriétaire indiquait que ce mur appartenait au fonds excavé.

En 2023, face à l'absence de discussion possible avec le propriétaire voisin, Val de Berry a été contraint de l'assigner pour qu'une expertise judiciaire vienne clarifier la situation. L'expertise judiciaire a eu lieu le 27 novembre 2023.

Fin 2024, l'expert a rendu son rapport dans le cadre de cette procédure. Celui-ci conclut que Val de Berry n'est pas propriétaire du mur de soutènement.

Face à l'absence de dialogue avec le propriétaire voisin, une procédure judiciaire au fonds est envisagée.

Litige avec locataires qui demandent des travaux

En 2024, Val de Berry a été assigné par 2 locataires qui demandent des travaux dans leur logement.

Dans un des cas, les travaux estimés par Val de Berry comme justifiés, ont été entrepris. Le tribunal doit se prononcer sur la désignation d'un expert judiciaire. L'audience a été reportée à plusieurs reprise et devrait avoir lieu en 2025.

Dans l'autre cas, les travaux demandés sont de nature locative et ne sont pas justifiés. Le tribunal doit se prononcer sur les demandes du locataire. L'audience a été reportée à plusieurs reprise et devrait avoir lieu en 2025.

Litige ancien dirigeant de Jacques Cœur Habitat

Val de Berry vient au droit de la société Jacques Cœur Habitat. L'ancien dirigeant a été condamné devant la chambre correctionnelle et Val de Berry s'est constituée partie civile et a demandé un report sur intérêt civil. L'ancien dirigeant a fait appel du jugement.

Tentative usurpation d'identité

Fin 2024, Val de Berry a déposé plainte pour tentative d'usurpation d'identité.

➤ **L'activité et les projets de la SAC Val de France - L'Habitat des Territoires**

Intégration d'un nouveau membre

2024 marque une étape clé et l'ouverture concrète pour notre société de coordination.

Dès le premier trimestre, Allier Habitat a exprimé son souhait d'intégrer Val de France. Après plusieurs échanges avec la gouvernance, des négociations ont été menées au premier semestre, aboutissant à un rétroplanning fixant l'intégration effective au 1er janvier 2025.

Au second semestre, les différentes collectivités et conseils d'administration concernés ont validé cette intégration. Enfin, l'Assemblée Générale Mixte du 4 décembre a acté l'intégration d'Allier Habitat par souscription d'actions nouvelles et augmentation de capital.

1ere vague de projets

2024 marque également la date d'échéance pour l'obtention de la subvention de la Commission de Péréquation et de Réorganisation de la CGLLS. L'échéance était fixée au 31 mars pour la présentation des justificatifs. Le montant de 735 000 euros a été alloué au financement des différents projets :

- Déploiement du bail commun: rédaction du bail et formation des collaborateurs du Département Habitat Social de Montluçon Habitat et des équipes de la Direction Commerciale et Proximité et ceux de la Direction des Politiques Sociales et Contentieuses de Val de Berry.
- Accompagnement des CODIR pour renforcer la gouvernance et la stratégie commune.
- Mise en place d'un PSP environnemental venant compléter le cadre stratégique patrimonial défini en 2020.
- Lancement de la démarche RSE (responsabilité sociétale des entreprises) pour inscrire Val de France dans une logique de responsabilité sociétale et environnementale.
- Mise en place et formation sur un outil commun pour la passation des marchés de Val de Berry et de Montluçon Habitat.

Communication

Le premier trimestre 2024 a vu le déploiement d'un intranet commun, "Ensemble", permettant aux collaborateurs d'accéder facilement aux actualités de la SAC. Chaque organisme (Val de Berry et Montluçon Habitat) dispose d'une page dédiée.

Les collaborateurs ont notamment pu revoir en replay le 1er Live Teams de Val de France, diffusé le 28 juin, où la gouvernance est revenue sur les réalisations de l'année et les projets réalisés.

Dans le cadre de la semaine HLM "HLM, l'esprit sport", des collaborateurs de Val de Berry et Montluçon Habitat ont participé à deux journées d'échanges. Au programme : visite du patrimoine des membres (une résidence domotisée pour Val de Berry, une salle intergénérationnelle à Montluçon).

Premier contrôle ANCOLS

Le premier contrôle de l'ANCOLS pour la SAC a eu lieu au premier trimestre. Il s'est déroulé à travers des demandes de documents et plusieurs entretiens.

Mise en place du contrôle de gestion

Les premiers indicateurs de contrôle de gestion ont été définis pour assurer un suivi efficace des performances :

- Taux de vacance,
- Taux de recouvrement,
- Suivi des opérations,
- Délai de traitement des réclamations,
- Charges non récupérables,
- Trésorerie.

Un tableau de suivi a été mis en place, avec des réunions bimestrielles du groupe de travail. Cet outil facilite la prise de décision et l'amélioration continue des performances. Les données sont analysées régulièrement, et en cas d'écart, des plans d'action correctifs sont mis en œuvre.

**DIRECTION
TECHNIQUE ET DÉVELOPPEMENT**

DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT

Les actions de la direction sont guidées principalement par :

- L'entretien du patrimoine
- L'amélioration thermique et la décarbonation des logements
- La réalisation des opérations inscrites dans le Plan Pluri-annuel d'Entretien (PPE-PSP)
- L'aboutissement des opérations du protocole CGLLS
- La réalisation des opérations inscrites aux NPRU de Bourges et Vierzon
- Le développement d'opérations nouvelles (logements locatifs, EHPAD, opérations des NPRU,...), et de concepts nouveaux d'opérations (habitat domotisé pour personnes âgées, gendarmerie, Action Cœur de Ville...)

La Direction Technique et Développement se décompose en 6 pôles/1 cellule :

- 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, 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. Le pôle est force de proposition sur des projets liés aux économies d'énergies et la décarbonation du patrimoine, la gestion des diagnostics immobiliers
- Le pôle des Chargés de Secteurs met en œuvre la politique de remise en état des logements vacants et après état des lieux, des travaux sur réclamations et d'assurer un pilotage et un suivi consolidé des budgets qui y sont dédiés.
- Le pôle des Etats des Lieux établit les Indemnités de Réparations Locatives suite à Etat des Lieux sortant.
- Le Pôle Base de Données assure la mise à jour de la base de données, des cartes, de la répartition des secteurs. Le pôle procède aux différents relevés (espaces verts, surfaces, topographie, etc.). Le pôle assure le suivi de la modélisation du patrimoine (BIM). Le pôle a également la charge de missionner et réaliser la dématérialisation des diagnostics réglementaires (DPE, amiante, etc.)
- Le Pôle Qualité de Vie assure l'accueil téléphonique et physique du Siège, le suivi des contrats d'entretien courant des bâtiments et des logements, le suivi des réclamations techniques et enquêtes de satisfaction. Le pôle est dédié à la qualité de service rendue à nos locataires.
- 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 assure le lien avec nos assureurs.

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 2024 :

- Résidences Senior Service (Domotique) :
 - Bigny-Vallenay (10 logements +1 maison commune): reprise suite liquidation de l'entreprise de gros-oeuvre
 - Saint Florent sur Cher (10 logements + 1 maison commune)
- Bourges Avaricum 32 logements
- Bourges rue Mermoz 8 logements
- Pension de Famille Bourges Rue de la Vernusse 25 logements
- Pension de famille Bourges Saint François
- Saint Amand Le Grand Pré : 48 logements
- Bourges Théophile Lamy : 36 logements
- Saint Florent sur Cher Bellevue : 9 logements individuels
- Mery sur Cher : 6 logements individuels
- Avord 5 logements individuels
- Dun sur Auron : 35 logements individuels
- Bourges Le Bon Pasteur : 40 logements collectifs
- MSP Saint Florent sur Cher (programme en cours)
- Pension de famille Quai Pluviose St Amand (programme en cours)
- Gendarmeries Graçay et Sancoins (consultation MOE)
- Bourges Le Grand Meaulnes 11 logements

2. Démolitions

Les études de démolitions ont été engagées pour les opérations suivantes : Bourges : 8-10 rue Henri Moissan, 1-3 rue Louis Loucheur, 2-4 rue Becquerel, 10 rue Adélaïde Hautval, 234-242 av. du Général de Gaulle (KA), 45 à 53 rue François Villon (KC), La Guerche sur l'Aubois, Orval, Saint Florent sur Cher.

3. Réhabilitations

Conceptions 2024	
Commune / bâtiment	Nombre de logements
Bourges Morogues / Mater / Dormoy	62
Bourges Fonds Gaidons	113

Bourges HIJK 3/5 ABC av. de la Libération 10 à 24 pairs rue H. Poincaré 9 ABCD av. de la Libération	168
Bourges LMNQZ 11/13 av. de la Libération 36 à 42 pairs Sente aux Loups 1/3/5/7 rue P. Gauchery 3/5/7 rue G. Eiffel	197
Bourges Cros à la cane FS/GF 4 rue Paul Gauchery 11 à 19 impairs rue Breton 22 à 34 pairs rue L. Michel 6/8/10 rue Cravayat 6 rue Paul Gauchery 16/18/20 rue L. Michel	149
Vierzon Louise Michel	53
Bourges OD (51 rue de Turly)	20
Bourges QB 45/47/49 av. de Tassigny 184/186 route de St Michel	5 entrées (68log)
Conception réalisation	
Bourges Boyer Maillol (phase programme)	102

B. LES SUIVIS DE CHANTIERS - DEMOLITIONS - CONSTRUCTIONS NEUVES - REHABILITATIONS

- 1 chantier de constructions neuves/acquis améliorés a été lancé : la construction de 32 logements collectifs à Bourges (Avaricum)
- 2 chantiers de constructions neuves/acquis améliorés ont été réceptionnés : le Centre maternel de Saint Florent sur Cher, les 12 logements domotiques de Saint Martin d'Auxigny
- 2 chantiers de démolition ont été lancés : 50 logements de la résidence Paul Verlaine, 108 logements des résidences Loucheur, Becquerel, Hautval,
- 3 chantiers de démolition ont été réceptionnés 50 logements de la résidence Paul Verlaine, 24/108 logements des résidences Loucheur, Becquerel, Hautval, 80 logements des résidences Hardouin/ Mansard, 16 logements à Aubigny sur Nère (chemin des Poignons)
- 8 chantiers de réhabilitations ont été réceptionnés : 36 logements de la résidence Flourens à Vierzon, 116 logements de la résidence Paul Verlaine à Bourges, 194 logements du Clos du Roy à Vierzon, 40 logements de la Résidence Cuvier à Bourges, 80 logements de la Résidence Saint Sulpice à Bourges, 47 logements multisites (Oizon, Saint Martin d'Auxigny, Rians), 14 logements des Fonds Gaidons à Bourges, 46 logements de la Résidence Puits Bertaud à Vierzon

C. NPRU DE BOURGES

Marché de conception/Réalisation de la rue Paul Verlaine (116 logements réhabilités et 50 logements démolis) : l'opération est réceptionnée.

Démolition des bâtiments Loucheur, Hautval et Becquerel : les 108 logements sont démolis.

Démolition des bâtiments Hardouin et Mansart : les 80 logements sont démolis

Le Grand Meaulnes : Résidentialisation, aménagement et constructions neuves en cours d'étude (PC déposé en Décembre 2024)

Résidentialisation/réhabilitation OD (51 rue de Turly) : Programme en cours d'études

Résidentialisation de QB (rue de Lattre de Tassigny et route de Saint Michel), transformation des halls d'entrées : Programme en cours d'études

Parc paysager St Michel : L'appel d'offres a été lancé en vue de la désignation des entreprises

Hautval (reconstitution de 10 logements) : Programme et consultation prestataires intellectuels en cours

Lamerville (reconstitution de 10 logements) : Programme et consultation prestataires intellectuels en cours

Rue Théophile Lamy (reconstitution de 36 logements) : études et appel d'offres lancés

D. NPRU DE VIERZON

Les deux réhabilitations du NPNRU de Vierzon sont terminées (Clos du Roy et Gustave Flourens).

La démolition de la tour Gustave Flourens est lancée et doit se terminer deuxième trimestre 2025.

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

- **EHPAD** : l'Ehpad de Saint Satur est en cours de travaux (emménagement des résidents prévu en septembre 2025)

- **LOGEMENTS DOMOTISES POUR PERSONNES AGEES :**

Les travaux de Bigny Vallenay ont repris (diagnostic des chaînages terminé, préparation de la consultation du lot GO en cours).

La résidence de Saint-Martin-d'Auxigny est livrée.

Les résidences de Torteron et Dun-sur-Auron sont en cours de travaux.

- **STRUCTURES SPECIFIQUES :**

Le centre maternel à Saint-Florent sur Cher est livré.

La pension de famille rue de la Vernusse à Bourges est en cours d'étude (en attente de fouilles archéologiques).

La pension de famille rue Joyeuse est en cours d'étude (en attente délibération de l'association concernant le montant de la redevance annuelle).

F. ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

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.

Deux opérations ont été lancées en consultation « maîtrise d'œuvre externe » pour une réalisation travaux sur 2025.

Type de travaux	Zone géographique	N° cité	Nombre logements	Coût des travaux HT
Fonctionnement				585 491.63 €
Démoussage 2023 + 2024 LOT 1 zone NORD Démoussage 2023 + 2024 LOT 2 zone SUD	VIERZON / MEHUN / GRACAY / THENIOUX / BERRY BOUY / AUBIGNY / BOURGES / DREVANT / MARCAIS / ORCENAI / ST AMAND / SAULZAI / LE POTIER / VESDUN / MAREUIL SUR ARNON / BIGNY-VALLÉNAY / LE CHATELET	Multi	323 Ind 50 Coll	68 639.68 € 114 459.89 €
Isolation combles 2023	RIANS / ST MARTIN / LA CHAPELLE ST URSIN / VIERZON / LA CHAPELLE D'ANGILLON / BOURGES	Multi	99 Ind 38 Coll	95 420,90 €

Elagage + pose clôtures	JUSSY CHAMPAGNE / BAUGY	Multi	14 Ind	50 113,20 €
Electricité Siège + Agences	BOURGES / VIERZON / SAINT AMAND	Multi	1 Siège, 4 agences et 5 loges	64 364.96 €
Remplacement des BAL	BLANCAFORT / BELLEVILLE / LERE / VIERZON / OIZON / ALLOGNY / THENIOUX	Multi	87 Ind 61 Coll	25 698.00 €
Remplacement des mex 2023	ST AMAND / BOURGES / CHARENTON DU CHER / VIERZON / BLANCAFORT / LA GUERCHE	Multi	54 Ind 16 Coll 1 Foyer	147 051.00 €
VRD Lahitolle et système contrôle accès parking	BOURGES	3088- 3121	24 coll	19 744.00 €
Investissement				2 009 570. 34 €
Remplacement des mex 2023	BOURGES / LA CHAPELLE ST URSIN / MEILLANT / ST AMAND / MARCAIS	Multi	45 Ind 23 Coll	250 786.00 €
Réfection des réseaux EU EV EP	AVORD	79	16 Ind	132 946.28 €
Portes hall J. PERRIN et interphonie	BOURGES	431	58 Coll	47 164.00 €
Résinage Colonnes EU	BOURGES	3031	110 Coll	141 937.00 €
Electricité des communs 2024	AUBIGNY / MARSEILLES LES AUBIGNY / SANCOINS / LEVET / BOURGES	Multi	177 coll	96 081.50 €
Chaudières - VMC et PAC	RIANS / ST MARTIN / ST PALAIS / ST GERMAIN / VIERZON / MAREUIL / BOURGES / MARSEILLE LES AUBIGNY / ORVAL / ST AMAND / VESDUN / CHATEAUNEUF / BIGNY- VALLENAY / LA CHAPELLE D'ANGILLON	Multi	144 Ind 123 Coll	634 811.93 €

Remplacement de convecteurs	SANCERRE / BLANCAFORT/ LURY SUR ARNON / THENIOUX / PRESLY / STE THORETTTE / VIERZON / LEVET / BOURGES / LA PERCHE	Multi	46 Ind 26 coll	146 533.00 €
Interphonie ST FLORENT	ST FLORENT SUR CHER	240	33 Coll	18 115.00 €
MOE Elec 2024	ARGENVIERE / LA CHAPELLE ST URSIN / ST AMAND / ST DOULCHARD / VESDUN / VIERZON / COURS LES BARRES / FEUX / LOGNIERES / MEHUN / MENETOU SALON / NERONDES / ST FLORENT / ST MARTIN DES CHAMPS / CHATEAUMEILLANT / LE CHATELET / GRACAY / LUNERY / ORVAL /	Multi	203 Ind 221 Coll	102 035.39 €
Moe Toitures Terrasses	BOURGES / VIERZON / LA CHAPELLE D'ANGILLON / ST AMAND	Multi	2 Ind 353 C	57 400.00 €
Résidentialisation LAZENAY	BOURGES	146 - 151	144 coll	381 760.24 €

G. ENTRETIEN PATRIMOINE ET BASE DE DONNEES

LES PÔLES QUALITE DE VIE LOCATIVE ET BASE DE DONNEES

Les pôles Qualité de Vie Locative et Base de Données assurent la gestion de l'entretien du parc locatif de Val de Berry soit environ 11 000 logements au 31 décembre 2024 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, 4 logements sur Massay, 2 logements sur Bannay, 8 logements sur Jars, 3 logements sur Arpheuilles, 4 logements sur Blet, 6 logements sur Grossouvre, 1 logement sur Croisy, 10 logements sur Levet et 3 logements sur La Perche).

Ils améliorent la qualité de service rendue aux locataires.

Ils tiennent à jour les listings des logements et bâtiments ainsi que des équipements sanitaires des logements. Elle assure la relève de données patrimoniales.

a) Contrats d'Entretiens

L'équipe en charge des contrats d'entretien regroupe les dépenses et le suivi administratif liés aux activités suivantes :

- La désinsectisation (préventive et curative) et la dératisation (curative), le piégeage de pigeons ainsi que la destruction des nids de guêpes et de frelons (asiatiques, européens)
- L'entretien des parcelles d'espaces verts communes appartenant à Val de Berry.
- La maintenance, les dépannages des ascenseurs et systèmes de fermetures automatiques (SFA) de notre parc ainsi que les travaux de modernisation de ces appareils
- L'entretien et le dépannage des équipements de sécurité (extincteurs, BAES/BAEH, les installations électriques des locaux administratifs)
- La gestion des conteneurs poubelles (OM et tri sélectifs, points d'apports volontaires (PAV)), le nettoyage des locaux poubelles et le débouchage des vide-ordures
- Le nettoyage des parties communes des locaux collectifs, parkings sous-sols, vitreries ainsi que le nettoyage des toitures-terrasses.
- La fourniture d'énergie (électricité, gaz, fourniture en sous station de chauffage urbain etc.)
- L'entretien et la maintenance des chaufferies collectives et sous station de chauffage urbaine
- L'entretien des équipements sanitaires : chaudières individuelles gaz, VMC gaz, VMC sanitaire, chauffe-bain gaz, robinetterie, ballons solaires, ballons thermodynamiques, pompes à chaleur et la petite réparation sur toitures-terrasses.
- La location, le relevé et l'entretien des compteurs d'eau et de répartiteurs de chauffage.

En outre, la cellule procède à des visites sur secteurs afin de vérifier la bonne exécution de prestation et la qualité de service fournie par nos Titulaires de contrat (nettoyage des communs, entretien des espaces verts, propreté des conteneurs, etc.).

Les contrôleurs sont appelés à faire des contrôles de routine selon leur planning ou de façon ponctuelle sur une problématique d'hygiène spécifique. Ils travaillent en étroite collaboration avec nos interlocuteurs techniques d'entreprises afin d'améliorer l'entretien courant de nos bâtiments.

Depuis 2024, les contrôleurs sont équipés d'une application sur smartphone permettant la prise de photo et une meilleure collecte des données.

Contrats d'entretien :	Dépense 2023 6 682 399,51 €		Dépense 2024 6 136 697,27 €	
	Détail	100%	Détail	100%
3D (désinsectisation-dératisation)	163 937,90 €	2,45%	157 402,60 €	2,56%
Espaces Verts	274 632,25 €	4,12%	299 574,02 €	4,88%
Ascenseurs et SFA	135 804,56 €	2,03%	102 457,03 €	1,67%
Sécurité	63 014,60 €	0,94%	85 329,86 €	1,39%
Ordures Ménagères	329 508,57 €	4,93%	319 084,51 €	5,20%
Nettoyage (communs, loc. ad., toitures-terrasses)	858 647,23 €	12,85%	905 691,72 €	14,76%
Fourniture d'énergies	2 986 868,44 €	44,70%	2 410 144,34€	39,27%
Chaufferie collective et urbaine	166 356,48 €	2,49%	156 202,33 €	2,55%
Equipements sanitaires (chaud. indiv. gaz, VMC gaz, VMC sanitaire, chauffe-bain gaz, robinetterie, ballons solaires/ thermo, PAC)	1 703 629,48 €	25,49%	1 700 810,86 €	27,72%

La dépense globale des contrats d'entretien a diminué car plusieurs bâtiments ont été retirés (démolition - Aéroport sur Bourges, Clemenceau sur St Florent sur Cher, Jean Monnet sur La Guerche sur l'Aubois)

La diminution de dépense de la rubrique « Ascenseurs et SFA » s'explique par une diminution des dépenses de travaux de modernisation (fin de l'installation des kits GSM sur les ascenseurs de notre parc en 2023).

La dépense en « fourniture d'énergies » présente une diminution qui s'explique par les avoirs correctifs sur le bouclier tarifaire 2023 que nous avons reçu sur la fin de l'année 2024. L'exercice 2023 étant clos, nous les avons imputés sur l'année 2024.

b) Gestion des stocks et véhicules

La gestion des stocks et de petites fournitures est assurée par un collaborateur au sein du Pôle Qualité de Vie Locative. Il effectue des commandes de matériels (clefs, cylindres, badges, outils tels que tournevis, etc.) et gère la flotte automobile de Val de Berry (contrôle technique, location de batterie pour véhicule électrique, planning et coordination des entreprises pour le nettoyage des véhicules en agence etc.).

En 2024, nous avons ajouté 3 véhicules électriques à notre flotte automobile (soit 4 en tout).

c) Suivi des réclamations et enquêtes de satisfaction

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, 11 169 réclamations ont été enregistrées.

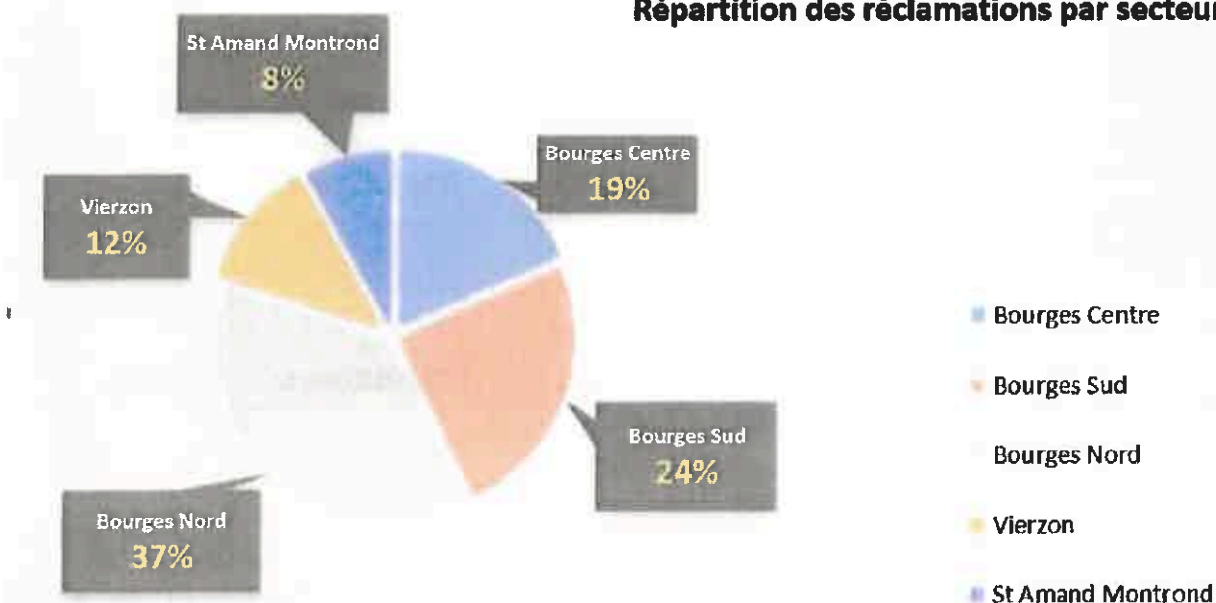
Nous constatons une légère augmentation, de l'ordre de 4%, du nombre de réclamations saisies entre l'année 2023 (10 758 réclamations) et l'année 2024 (11 169 réclamations).

Les réclamations techniques représentent 90% de la quantité totale contre 10% pour les troubles.

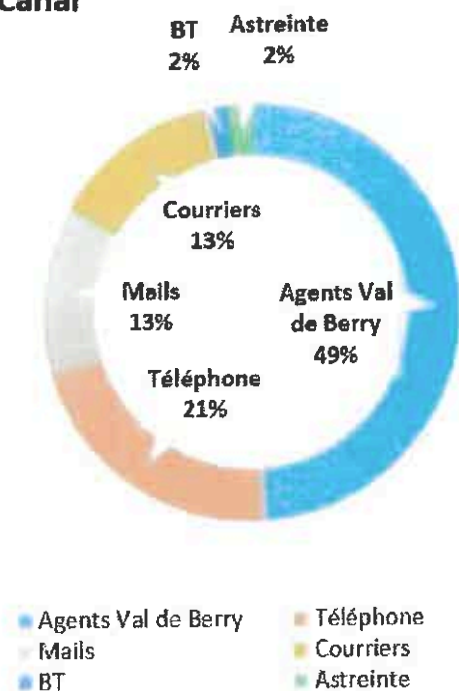
Le délai de classement d'une réclamation était de 24 jours en moyenne, avec un délai de prise en charge d'environ 7 jours.

Au 30 janvier 2025, 98,2% des réclamations de l'année 2024 étaient classées et 1.8% des réclamations étaient en cours traitement.

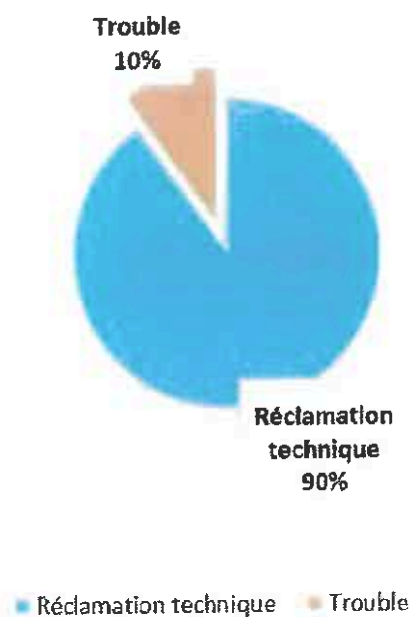
Répartition des réclamations par secteur



Canal



Type de réclamation



Les réclamations techniques en quelques chiffres :

- **10 056 réclamations techniques ont été enregistrées en 2024**
- **3 764 réclamations ont généré l'établissement d'un bon de travail à une entreprise (cela représente 37%).**
- **Le coût total des travaux / réparations s'élève à : 846 627 € soit une dépense moyenne par réclamation d'environ 225 €.**

Répartition par nature :

Nature	Répartition en %
Plomberie	22%
Electricité	20%
Menuiserie - Serrurerie	19%
Entretien général - nettoyage	17%
Dératisation - Désinsectisation	8%
Chauffage	3%
Sinistre	3%
Réception TV	2%
Toiture - couverture	2%
Interphonie	1%
Espaces verts	1%
Maçonnerie	1%
Peinture	1%

d) Astreinte

Le service d'astreinte opère en dehors des heures d'ouvertures (17h00 à 08h30 les lundis, mardi, mercredi, jeudi et 16h30 le vendredi jusqu'au lundi matin 08h30) ainsi que pendant les jours fériés et lors des fermetures exceptionnelles des locaux de Val de Berry (journée de cohésion, vœux du Président).

Sur l'année 2024, le bilan est de 669 appels, sur notre service d'astreinte, répartis :

- 130 appels concernant le secteur Bourges Centre
- 225 appels concernant le secteur Bourges Nord
- 68 appels concernant le secteur de St Amand Montrond
- 160 appels concernant le secteur de Bourges Sud
- 81 appels concernant le secteur de Vierzon
- 5 appels « autres » (questions sur des demandes de logements non attribuées et non rattachées à une agence/secteur)

e) Base de données

Au quotidien on peut noter la :

- Mise à jour de divers books du patrimoine
- Mise à jour des cartes du patrimoine
- Archivage de divers documents sur le patrimoine
- Mise à jour du tableau d'astreinte
- Mise à jour du tableau de répartition des secteurs

Des relevés ont également été réalisés :

- Relevé d'espaces verts
- Relevé de locaux communs
- Relevé superficie mandat de gestion
- Relevé surface sur du patrimoine neuf :
 - 468 - Saint martin d'Auxigny - les domotiques
 - 453 - Centre maternel Saint Florent sur Cher
- Relevé détaillé en vue de réaliser les plans existants de logement
- Relevé topographique
- Relevé superficie de logement
- Relevé des commerces pour superficie détaillée afin de signer des conventions avec des associations
- 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 Pôles Maîtrise d'Ouvrage et Gros Entretien et fourni les éléments suivants :

- Modification de Plan
- Projet architecturaux, création de plan de masse de lotissement en vue d'une étude de faisabilité
- Permis de démolir
- Projet de réhabilitation, dépose de demande préalable de travaux (ITE...)
- Création de plans pour l'installation de douche PMR dans différents logements

Enfin, elle répond à différentes demandes :

- Relevé des toits terrasse en vue de sécurisation et mise en place des cadenas pass sur les échelles
- Recherche pour la Direction Financière (pour justifier aux impôts, le patrimoine)
- Travail pour la Direction Juridique concernant le TUP (transfert universel de patrimoine), recherche de chaque parcelle correspondant à chaque cité
- Accompagnement géomètres pour validation des échanges fonciers avec la Ville de Bourges
- Relevé de réserve foncière
- Recherche et édition de plans pour différents services

Mise en place de la modélisation à la suite du lancement de l'Appel d'offre du BIM :

- Relevé et recherche d'information pour la collecte des données
- Insertion de ces données sur la plateforme dédiée
- Création de fiches contacts
- Vérification des maquettes BIM
- Reprise et réponses des retours de BIMER sur la modélisation, recherche DOE, CCTP dans les archives papier.
- Formation des collaborateurs sur l'outils de la visionneuse du BIM
- Gestion de la visionneuse du BIM, création de compte pour le personnel Val de Berry
- Mise en place d'un test de QR code pour accès au BIM sur le terrain dans 3 cités.
- Création d'un tableau de suivi des réhabilitations en vue de la mise à jour du BIM
- Création d'extraction Prem, de dossiers de plans pour le BIM

f) Diagnostics

Val de Berry conserve les diagnostics réglementaires sur une plateforme pour les entreprises et le personnel de Val de Berry en vue, notamment, de les délivrer aux nouveaux locataires lors de l'état des lieux entrant.

1) Amiante

En 2024, 266 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 à toutes entreprises réalisant des travaux sur nos bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le coût de l'ensemble des RAAT réalisés sur 2024 s'élève à **110 257,02 €**

2) Gaz et électricité

En 2024, 320 diagnostics gaz et électricité ont été réalisés, parmi eux, 1 ne concernait que le gaz et 77 ne concernaient que l'électricité. Ces diagnostics ont une durée de validité de 6 ans.

Les dépenses liées à ces diagnostics sur 2024 s'élèvent à **16 252 €**.

3) DPE

Sur 2024, le montant des dépenses lié à la réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE) s'élève à **263 380,47 €**.

Ces DPE ont été réalisés dans le cadre de nos 5 marchés de renouvellement des DPE sur notre parc immobilier. Ces marchés sont répartis par secteur :

- Secteur Bourges Centre-Nord-Est du département,
- Secteur Bourges Sud,
- Secteur St Amand Montrond et Sud du département,
- Secteur Vierzon et Nord-Ouest du département
- Secteur Bourges Nord,

Sur 2024, 4036 DPE ont été réalisés (2514 en logements collectifs et 1522 en logements individuels)

4) ERRIAL

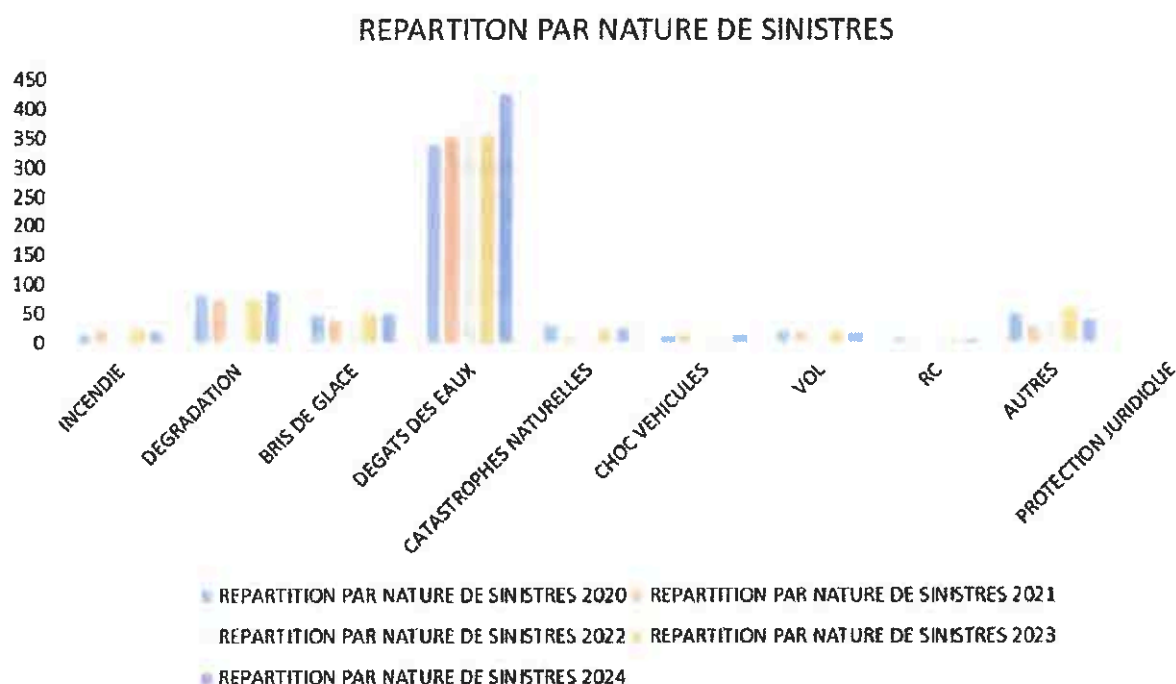
Le diagnostic ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) vient du nom du site web errial.georisques.gouv.fr et sert à évaluer les risques géographiques liés à un bien immobilier (sismicité, pollution des sols, zone inondable etc.). Ce diagnostic est un complément à ajouter au Dossier de Diagnostic Technique (DDT) d'un logement en vue d'une mise en location ou vente (autres diagnostics retrouvés dans le DDT : l'ERP - État des Risques et Pollutions - et l'ENSA - État des Nuisances Sonores et Aériennes). Ce diagnostic, obligatoire à la location, à une validité de 6 mois. Ils sont délivrés sur demande des Conseillères Commerciales.

H. SINISTRE

a) Dommmages aux biens

La cellule a ouvert 690 dossiers « sinistre » toutes origines confondues :

- 22 incendies (2020 : 16 - 2021 : 23 - 2022 : 20 - 2023 : 23)
- 90 dégradations (2020 : 84 - 2021 : 76 - 2022 : 91 - 2023 : 76)
- 51 bris de glace (2020 : 49 - 2021 : 42 - 2022 : 40 - 2023 : 52)
- 426 dégâts des Eaux (2020 : 340 - 2021 : 357 - 2022 : 367 - 2023 : 356)
- 26 catastrophes naturelles et tempêtes (2020 : 31 - 2021 : 12 - 2022 : 12 - 2023 : 24)
- 14 chocs de véhicules (2020 : 12 - 2021 : 16 - 2022 : 7 - 2023 : 7)
- 15 vols (2020 : 22 - 2021 : 19 - 2022 : 18 - 2023 : 20)
- 5 « responsabilité civile » (2020 : 9 - 2021 : 6 - 2022 : 4 - 2023 : 10)
- 39 « autres » (moisissure, insectes etc.) (2020 : 49 - 2021 : 27 - 2022 : 40 - 2023 : 59)
- 2 protection juridique (2020 : 1 - 2021 : 4 - 2022 : 5 - 2023 : 2)



**L'Office a procédé à la clôture de 926 dossiers sinistres.
Au 31 décembre 2024, 1 316 dossiers étaient en cours de traitement.**

L'office a assumé seul la charge de 648 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))

Le montant total des dépenses s'élève à 159 757 € (compte 6786.3)

41 sinistres au total toutes origines confondues ont été déclarés auprès de notre courtier DIOT IMMOBILIER répartis de la façon suivante :

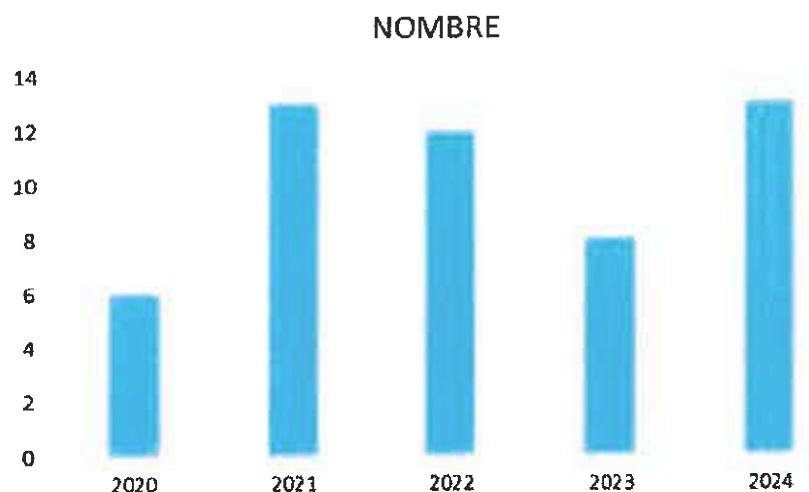
- 17 sinistres Dégâts des Eaux
- 4 sinistres vandalisme/dégradation
- 10 sinistres incendie
- 3 sinistres vol
- 2 sinistres Catastrophes naturelles
- 3 sinistres choc de véhicule
- 2 sinistres Responsabilité Civile

Le montant des travaux réalisés s'élève à 847 712 € (embellissements des dommages causés par le sinistre)

Le montant des indemnités perçues s'élève à 553 190 €.

b) Flotte automobile

13 dossiers (2020 : 6 2021 : 13 2022 : 12 2023 : 8) concernant la flotte automobile de VAL DE BERRY ont été ouverts en 2024.



7 dossiers (2020 : 6 2021 : 10 2022 : 10 2023 : 4) ont été déclarés à notre assureur.

Le montant des travaux réglés par VAL DE BERRY, s'élève à 6 696.17 €

Le montant total des indemnités perçues s'élève à 7 469.31 €

Au 31 décembre 2024, 12 dossiers étaient toujours ouverts.

c) Sinistre dommages-ouvrages

L'Office a ouvert 17 dossiers sinistres Dommages Ouvrage sur l'année 2024 répartis sur les communes suivantes :

- Bourges : 8
- Vierzon : 7
- Les Aix d'Angillon : 2

Val de berry a clôturé 5 dossiers sinistres Dommages Ouvrage sur l'année 2024.

Au 31 décembre 2024, 108 dossiers étaient en cours de traitement.

Au 31 décembre 2024, le montant des travaux engagés sur le compte sinistre Dommages Ouvrage s'élevait à 73 817 €

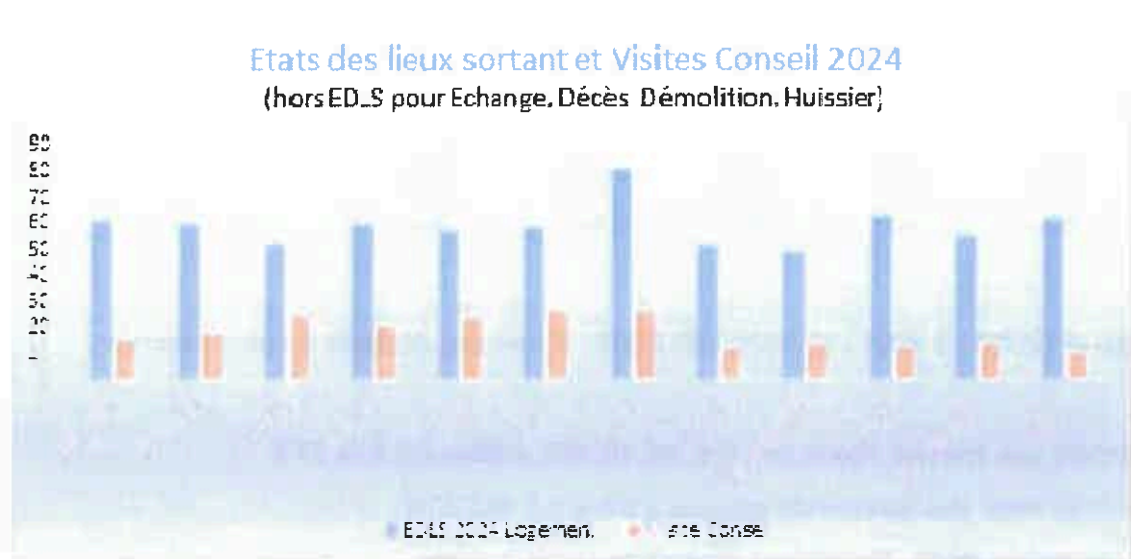
Le montant total des indemnités perçues est de 8 947 €

Cet écart important des travaux engagés et indemnités perçues entre 2023 et 2024 s'explique par le nombre de sinistre dommages-ouvrages ouvert (17 en 2024 contre 38 et une assurance décennale en 2023)

I. ETAT DES LIEUX DE SORTIE

a) Visite Conseil

Elle est proposée 1 mois avant l'état des lieux de sortie du locataire ayant donné congé d'un logement.



b) Etat des lieux sortants

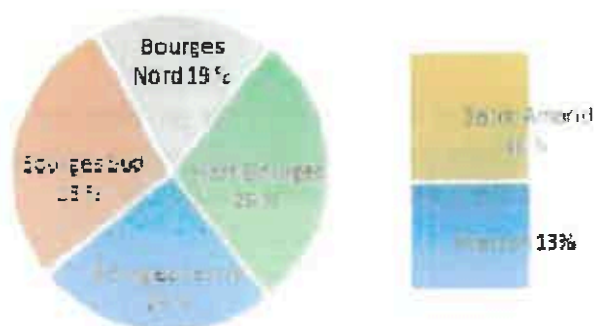
Un mois avant la date de fin de bail, le locataire est contacté par téléphone pour sa prise de rendez-vous de Visite Conseil et Etat des lieux sortants.

Quinze jours avant la date de fin de bail, le locataire est relancé par téléphone et mail, si le rendez-vous d'état des lieux n'est pas encore défini.

1 184 états des lieux sortants ont été réalisés sur tout le Département en 2024.

97 états des lieux ont été établis avec la présence d'un huissier de justice (expulsion, abandon de logement, reprise par les domaines, etc...). Le coût de l'établissement des Etats des lieux par Huissier s'élève à 17 494 €.

Répartition Géographique des Etats des lieux sortants 2024



Etats des lieux Sortants 2024



c) Etablissement de bons de nettoyage et/ou de désencombrement des logements

Ces bons sont établis à la suite de l'état des lieux.

544 bons de travaux ont été commandés et contrôlés pour un budget de 261 079 euros dépensés.

d) Chiffrage des Indemnités de Réparations Locatives (IRL) :

213 523 euros ont été réclamés aux locataires partis au titre de l'indemnité de réparation locative (hors chiffrages suite Etats des lieux réalisés par un Huissier et 3 dossiers dont le chiffrage est encore en cours suite à déclaration de sinistres)

Indemnités de réparations locatives suite à Etats
des lieux sortant classiques



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 2024 (3 840 €).
- 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...

J. POLE CHARGES DE SECTEUR

Le Pôle des Chargés de secteurs a en charge la remise en état des logements vacants, la gestion des parties communes et a eu le traitement des réclamations techniques des locataires/

Une consultation et passation de marché à bons de commande pour l'agence de Saint Amand a été lancée en 2024 suite à la défaillance de l'électricité titulaire du marché.

a) Détail par secteur des bons de travaux (BT)

	BT TRAITES EN 2023	BT TRAITES EN 2024
Agence Nord	1880	1843
Agence Sud	1368	1151
Agence Centre	2216	1509
Agence Vierzon	793	877
Agence Saint-Amand	963	982
TOTAL	7220	6362

b) Détail par secteur des logements remis en état

	NOMBRE D'EDL Entrant 2023	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture > 2000 Euros)	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture < 2000 Euros)
Agence Nord	241	59	99
Agence Sud	214	95	87
Agence Centre	248	65	106
Agence Vierzon	159	26	11
Agence Saint-Amand	163	48	36
TOTAL	1025	293	339

	NOMBRE D'EDL Entrant 2024	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture > 2000 Euros)	NOMBRE DE LOGEMENTS (Travaux Peinture > 2000 Euros)
Agence Nord	262	149	130
Agence Sud	187	80	74
Agence Centre	252	92	76
Agence Vierzon	147	37	59
Agence Saint-Amand	164	65	52
TOTAL	1012	423	391

c) Détail des travaux

Pour l'année 2024, le budget du pôle Chargés de secteurs est de 4 229 131 € pour l'entretien courant.

Détail de la consommation par agence	2023	2024
Agence Nord	1 087 000 €	1 153 667 €
Agence Sud	934 000 €	783 157 €
Agence Centre	1 031 000 €	1 182 473 €
Agence Vierzon	600 000 €	584 633 €
Agence Saint-Amand	641 500 €	525 201 €
Total consommé	3 693 500 €	4 229 131€

d) Détail des dépenses par corps d'état en euros

Bourges Nord 2023		2024
Electricité	55 787 €	72 117 €
Plomberie chauffage	91 104 €	98 126 €
		429 742
Peinture	458 517 €	€
		230 583
Menuiserie	242 506 €	€
Interphonie	31 494 €	25 606 €
Vidange	89 869 €	81 121 €
Amiante	55 784 e	58 972 €

Bourges Sud 2023		2024
Electricité	40 157 €	41 516 €
Plomberie chauffage	58 858 €	52 231 €
Peinture	503 742 €	420 640 €
Menuiserie	132 995 €	128 878 €
Interphonie	12 336 €	16 011 €
Vidange	37 101 €	38 921 €
Amiante	32 694 €	33 235 €

Bourges Centre 2023		2024
Electricité	55 810 €	67 636 €
Plomberie chauffage	119 421 €	106 914 €
Peinture	473 166 €	307 505 €
Menuiserie	195 026 €	197 496 €
Interphonie	12 532 €	10 118 €
Vidange	49 940 €	53 853 €
Amiante	44 162 €	48 881 €

Saint Amand Montrond 2023		2024
Electricité	23 373 €	10 135 €
Plomberie chauffage	52 934 €	59 091 €
Peinture	179 179 €	243 605 €
Menuiserie	16 206 €	62 345 €
Interphonie	6 501 €	9 274 €
Vidange	10 840 €	18 036 €
Amiante	18 760 €	28 253 €

Vierzon 2023		2024
Electricité	29 513 €	44 371 €
Plomberie chauffage	113 706 €	83 360 €
Peinture	377 595 €	282 758 €
Menuiserie	123 137 €	141 210 €
Interphonie	6 246 €	11 100 €
Vidange	37 277 €	42 368 €
Amiante	17 859 €	20 384 €

e) Traitement des réclamations par agence

	Traitement des réclamations 2023	Traitement des réclamations 2024
Agence Nord	954	966
Agence Sud	737	881
Agence Centre	1045	885
Agence Vierzon	721	720
Agence Saint-Amand	393	392
TOTAL	3850	3844

DIRECTION DES POLITIQUES SOCIALES ET CONTENTIEUSES

DIRECTION DES POLITIQUES SOCIALES ET CONTENTIEUSES

PREAMBULE

Val de Berry loge plus de 8600 ménages sur le département du Cher. Plus des $\frac{3}{4}$ de nos locataires disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources HLM.

La crise sanitaire puis la crise économique ainsi que la crise énergétique ont renforcé la fragilité de nos locataires : difficultés financières, impayés, surendettement, difficultés d'insertion, isolement, fragilités psychiques, comportement ...

En parallèle, depuis 2021, le département du Cher est engagé dans la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord initié par le Président en 2017. Le Département souhaite mettre l'accent sur l'accompagnement social lié au logement et favoriser l'accès au logement.

L'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) vient compléter les dispositions du PDALHPD (Plan d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées). Concrètement, pour le Département, cela signifie accélérer les sorties d'hébergement et déployer un plan de prévention des mesures d'expulsions.

De plus, la part des plus de 65 ans augmente chaque année. Ils représentent plus d'1/3 de nos locataires. Les besoins en logement adapté à la fois à la perte d'autonomie mais aussi au handicap augmentent.

Les politiques en faveur de tous ces ménages se renforcent : prévention des expulsions, maintien à domicile des seniors, accueil des migrants, sorties accélérées des dispositifs d'hébergement, logements spécifiques ...

L'accompagnement des locataires tout au long de leur parcours locatif, de l'entrée à la sortie du logement, quelques que soient leurs difficultés, leurs parcours de vie, doit s'inscrire dans la culture de notre organisme.

C'est dans ce contexte que, dans le cadre d'une réorganisation des services, depuis janvier 2024, la Direction des politiques sociales et contentieuses, porte les ambitions suivantes :

- Prévenir les difficultés et risques (impayés, prévention des expulsions, vieillissement ...)
- Garantir une qualité d'écoute et d'orientation
- Assurer le traitement des impayés de loyer et la prévention des expulsions locatives
- Assurer le Bien vivre chez soi
- Favoriser le développement du lien social
- Mobiliser les partenaires sociaux et les atouts des territoires

Dans le cadre de cette réorganisation, le pôle seniors est devenu, en janvier 2024, le pôle Solidarités et Habitat Inclusif et est désormais couplé au pôle Gestion Sociale désormais Pôle Gestion Sociale et Solidarités. En complémentarité des activités de gestion sociale et de solidarités, le pôle Contentieux-Recouvrement œuvre à l'encaissement des loyers, la gestion des procédures contentieuses, la prévention des expulsions locatives et au recouvrement des impayés des locataires partis, l'ensemble de ces activités géré dans la bienveillance et l'écoute.

1 - LA GESTION SOCIALE

VAL de BERRY s'attache à soutenir les ménages afin de prévenir les éventuelles difficultés en leur permettant d'accéder au logement, de bien y vivre durablement en bénéficiant de ses droits et en y respectant ses devoirs.

Aujourd'hui, nos locataires sont confrontés à de nombreuses difficultés et fragilités : rupture familiale, difficultés d'insertion, isolement, fragilités psychiques, troubles du comportement, vieillissement, difficultés d'accès aux droits....

En septembre 2024, une responsable du Pôle gestion Sociale et Solidarités a été recrutée notamment pour développer tous les aspects de l'accompagnement des locataires tout au long de leur parcours locatif.

I- Le partenariat et développement du réseau

1 - Deux nouvelles conventions en 2024

Dans le cadre de l'accompagnement des locataires, des partenariats ont été développés avec les organismes/associations. 2 nouvelles conventions ont été signées en 2024 :

L'association Cités Caritas : En réponse à l'appel à projets « logements HLM accompagnés » VAL DE BERRY et Cités Caritas se sont associés pour proposer une offre d'accompagnement renforcé à destination des ménages en situation d'accès et de maintien dans le logement. A compter du 19/11/2024 et pour une durée de 12 mois, Cités Caritas s'engage à réaliser l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) de 5 ménages en file active. Sur un an, il est donc prévu d'orienter 5 ménages avec une durée moyenne d'accompagnement d'un an dont :

- 1 ménage DALO (vers le logement)
- 4 ménages Hors DALO (dans le logement)

Dans le cadre du volet accès, le public accompagné sera plus spécifiquement des ménages présentant des fragilités financières et des difficultés d'insertion.

Concernant le volet maintien, le public sera plus spécifiquement des familles notamment monoparentales en difficulté d'insertion sociale ou en difficulté au regard de la parentalité ou des personnes victimes de violences conjugales ou en situation de séparation conflictuelle.

En décembre 2024, 2 ménages ont bénéficié de cette orientation.

L'association ESVALDO EPICERIE SOLIDAIRE (quartier Val d'Auron). Cette convention signée en novembre 2024 doit permettre aux locataires débiteurs de dégager une épargne grâce à l'aide alimentaire octroyée pour la mise en place d'un échéancier pérenne et /ou prévenir les impayés de loyer pour les emménagés récents et contribuer à leur insertion dans le quartier.

La conseillère sociale de VAL DE BERRY, en accord avec le ménage, établira un rapport social qui sera adressé à l'Epicerie Solidaire. Cette aide concerne tout locataire quels que soient ses revenus et sa situation familiale, rencontrant des difficultés ponctuelles dans le paiement du loyer ou des charges et ne présentant pas d'endettement majeur.

5 orientations ont été réalisées depuis la signature de la convention.

2 - La poursuite du partenariat déjà existant

L'Association Epicerie Solidaire (quartier Moulon, Chancellerie et Gibjoncs) : Cette convention a été signée en octobre 2021 avec les mêmes objectifs que celle de l'association ESVALDO EPICERIE SOLIDAIRE. En 2024, 9 orientations ont été réalisées vers cette épicerie solidaire.

L'association Le Relais : Propose un Dispositif d'Accompagnement Renforcé des Ménages du Parc Public (ARMPP) qui doit permettre de mettre en œuvre les conditions pour « aller vers » les publics les plus fragiles qui ne font plus la démarche et se retrouvent, de ce fait, exclus des dispositifs de droit commun. La première convention a été signée en novembre 2015 pour un suivi de 40 ménages en file active. En 2024, 37 situations ont fait l'objet d'une orientation auprès de ce dispositif. La demande est effectuée par le biais d'une fiche d'orientation. Une rencontre mensuelle est organisée pour échanger sur les situations orientées.

3 - Une participation au groupe de travail départemental

Le conseil départemental du Cher, dans le cadre de ses actions en lien avec la mise en œuvre du plan Logement d'Abord a initié un groupe de travail collégial regroupant notamment représentants des services sociaux départementaux, représentants des associations porteuses de l'hébergement et de l'accompagnement et représentant des bailleurs sociaux. 2 conseillères sociales de Val de Berry ont participé à ces travaux visant à développer à une meilleure connaissance inter organismes destinée à améliorer les offres d'accompagnement aux ménages en difficulté.

II- Un suivi de proximité auprès des locataires

En 2024, les conseillères sociales de Val de Berry ont poursuivi le travail de proximité engagé depuis plusieurs années lors des permanences hebdomadaires dans les agences mais également lors des rendez-vous à domicile. Cependant, aujourd'hui l'entrée en relation et les échanges avec les locataires évoluent et la part des autres canaux de communications/d'entrée en relation ne cesse d'augmenter. Ainsi les contacts téléphoniques de 2023 et 2024 restent identiques. En revanche les liens par mail /courrier ont augmenté en 2024 et on constate une diminution des rencontres locataires. Cette tendance devrait encore augmenter en 2025 avec la mise en place des SMS.

En moyenne, ce sont 823 échanges par mois avec les locataires.



III- Le suivi des procédures réglementaires au traitement des impayés de loyer

En 2024, 575 dossiers ont fait l'objet d'un signalement de l'impayé auprès des organismes versant l'APL (CAF/MSA). Sur l'ensemble des signalements, 402 concernaient des locataires bénéficiaires de l'APL et 173 ne l'étaient pas.

Ces signalements génèrent un flux important d'échanges avec la CAF et la MSA, une moyenne de plus de 178 par mois. Ces échanges, par mail, téléphone, courriers ont pour objectif principal le maintien ou le rétablissement des droits à l'Aide Personnalisée au Logement.

IV- Négocier des plans de financement adaptés

Sur l'année 2024, 1118 plans d'apurement ont été mis en place par les conseillères sociales contre 1699 en 2023. L'écart entre les plans d'apurement enregistrés sur ces 2 années s'explique par le fait que de nombreux plans ont été saisis lors de la régularisation de la RLS afin que la régularisation RLS ne viennent pas impacter l'échéance en cours (idem pour la régularisation annuelle des charges locatives). Par suite d'un changement de paramétrage du logiciel en cours d'année, les équipes n'ont plus nécessité à réaliser cette action. Seuls les plans pour régularisation d'une dette sont enregistrés.

V- Accompagner dans la constitution et le suivi des demandes d'aides financières

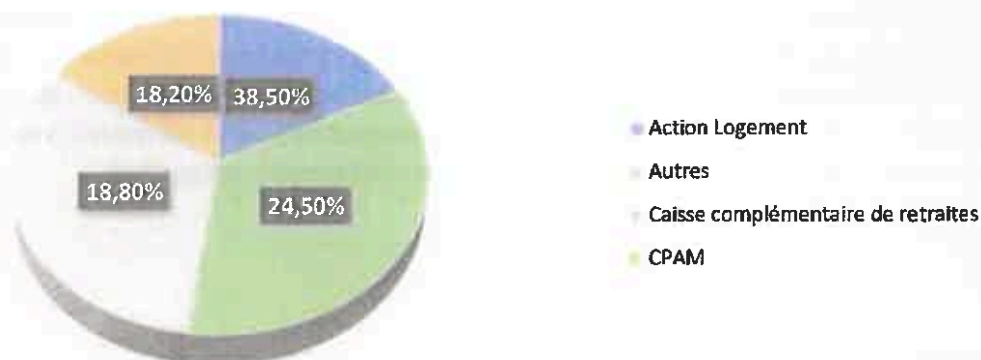
- Les aides financières provisionnées et/ou versées par le FSL

	Aides	SUBVENTION	
		en nb	en montant
ACCES	Dépôt de garantie provisionné	484	162 842,00 €
	1er mois de loyer	315	50 526,12 €
	Règlement DG provisionné	207	53 588,06 €
	Total des aides versées	522	104 114,18 €
	Total des aides provisionnées	484	162 842,00 €
MAINTIEN	Dette de loyer	295	123 016,41 €
	Mise en œuvre maintien simplifié	12	3 660,03 €
	Total des aides versées à l'Office	307	126 676,44 €
	Total global des aides versées à l'Office	829	230 790,62 €

Les autres aides financières

En 2024, diverses aides financières ont été sollicitées auprès de différents organismes hors FSL : Action Logement, CPAM, caisse complémentaire de retraite ... pour un total de 24 298,19€.

Répartition de aides financières par organismes (hors FSL)



On note, en 2024, une baisse des aides financières accordées aux locataires en impayés de loyer : -9.8 % pour le FSL et - 17.9 % pour les autres aides.

VI- L'accompagnement au relogement et la gestion des troubles

Ces deux accompagnements sont particulièrement chronophages et nécessitent un suivi renforcé sur un temps assez long.

Les 3 conseillères qui interviennent sur Bourges ont été amenées à intervenir sur plusieurs situations.

Différentes modalités d'intervention ont été nécessaires pour assurer le traitement de ces situations :

- Visites à domicile
- Liaisons avec les partenaires institutionnels (assistante sociale, services de tutelle ...) et procédure de signalement
- Coordination des interventions avec les services internes de Val de Berry
- Orientation vers les services partenaires ou prestataires (Entraide Berruyère, ARMPP, AVDL, DAC, EMPP ...)

1 - L'accompagnement au relogement

7 situations ont été gérées sur le secteur de Bourges Sud

8 situations ont été gérées sur le secteur de Bourges Nord

2 - la gestion des troubles d'occupation

13 situations ont été gérées sur le secteur de Bourges Sud

3 situations ont été gérées sur le secteur de Bourges Nord

VII- L'analyse interne des dossiers d'impayés

Un suivi mensuel entre le Pôle Gestion Sociale et le Pôle Contentieux-Recouvrement est réalisé avant d'envisager l'engagement d'une procédure contentieuse avec pour objectif de s'assurer que toutes les approches ont bien été envisagées. En 2024, 527 dossiers ont été instruits lors de ces réunions et 311 d'entre eux ont reçu une notification pour leur indiquer que l'Office pourrait engager des poursuites. 247 ont finalement été transmis au contentieux pour conciliation ou pour délivrance d'un commandement de payer.

VIII- Les formations

En 2024, les 5 conseillères sociales ont participé comme beaucoup de collaborateurs de VAL de BERRY à la formation « VIOLENCES EXTERNES » et « Sécuriser l'accès au logement et organiser le bail ».

2 conseillères sociales ont participé à une formation « gestion des impayés ».

1 conseillère sociale a participé à la formation « syndrome de Diogène ».

2 - LES SOLIDARITES : MAINTIEN A DOMICILE ET HABITAT INCLUSIF

Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap est un enjeu majeur dans un département où le vieillissement de la population est un sujet.

2250 personnes de plus de 70 ans occupent les logements de Val de Berry.

7 % des demandes de logement enregistrées au niveau départemental concerne des demandes de logement adapté au handicap ou à des difficultés de mobilité.

Le Pôle Solidarités et Habitat Inclusif traite des interventions de Val de Berry en faveur du maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap et cordonne l'activité de vie sociale partagée et d'animation sociale au sein des résidences domotisées.

I -le maintien à domicile et l'adaptation des logements

Le service adaptation et maintien à domicile fait face à des demandes en constante augmentation.

De fait, il est devenu nécessaire d'encadrer les dépenses liées aux aménagements des salles de bains et des sanitaires, afin de respecter la législation de la commande publique. Il a été décidé de lancer une consultation. L'appel d'offre a été mis en publicité le 18 juin 2024, avec une date limite de remise des offres le 18 juillet 2024.

La consultation lancée est un accord-cadre multi-attributaire. Celui-ci permet d'avoir plusieurs titulaires. Trois entreprises ont répondu à cet appel d'offres, et ont été retenues.

Un marché de travaux a donc été créé et mis en place. Ce marché permet d'être plus réactif sur les demandes d'aménagement et de réduire les délais d'instruction des dossiers. Sur les demandes de pose de barre de maintien, de WC surélevé notamment, un bon de commande est établi selon le bordereau de prix négocié lors de la consultation. Ce marché a également permis d'obtenir des prix négociés et plus intéressants.

Les travaux les plus demandés restent les remplacements de baignoire par des douches, mais Val de Berry intervient également sur d'autres aménagements tels que la pose de barre de maintien dans la salle de bains ou les WC, le remplacement de WC par un WC surélevé, la motorisation de volets roulants ou de porte de garage, la réalisation de chemin d'accès pour les logements individuels, la pose de main courante dans des escaliers des bâtiments collectifs...

En 2024, environ 180 demandes ont été réceptionnées et 104 dossiers ont fait l'objet de travaux d'adaptation pour un montant total d'environ 500 000€. Le conseil départemental a participé au financement de ses travaux, et ce sont environ 30 000€ de subvention qui ont été attribuées pour l'année 2024. Pour l'année 2024, les modalités de subventionnement de la CARSAT ont changé, et Val de Berry n'a pas perçu de subvention pour les travaux d'aménagement. Cependant, ces travaux permettent à Val de Berry de bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour chaque logement concerné.

Le Pôle Solidarités et Habitat Inclusif travaille également en collaboration avec le pôle relogement afin de répondre aux besoins d'aménagement des locataires devant être relogés lorsque leur bâtiment est concerné par des démolitions. Une dizaine de dossiers a été traité sur ce dispositif.

Quelques chiffres !

- ⬇ 180 demandes d'adaptation instruites
- ⬇ 130 visites à domicile
- ⬇ 104 demandes éligibles à une adaptation
 - ⬇ 22 ont bénéficié de subventions du Conseil Départemental
 - ⬇ 62 concernaient la mise en œuvre de notre plan maintien à domicile des seniors pour un montant total de travaux de 250 000 euros.
- ⬇ Montant moyen pour l'aménagement d'une salle de bain, avec le remplacement d'une baignoire par une douche : **6000€**

II - La vie sociale partagée dans nos résidences domotisées

Le projet « résidences domotisées » s'inscrit dans une logique à la fois de maintien à domicile « chez soi » dans les meilleures conditions de sécurité et de confort mais aussi de lutte contre l'isolement en proposant aux habitants, en sus d'un habitat indépendant et adapté, la possibilité de souscrire, selon leur souhait, à des animations et des activités collectives

L'objectif est de préserver leur autonomie et leurs habitudes au sein d'un habitat regroupé destiné à maintenir du lien social et de rompre les situations d'isolement.

Intégré dans la commune d'implantation, à proximité des services et commerces, le projet est construit dans une logique de partenariat avec les acteurs de territoire (secteur sanitaire et social, associatif...) afin d'apporter la réponse la plus adaptée au public accueilli.

Le projet de vie sociale est co-construit avec les habitants et vise à créer une dynamique collective et ouverte sur la vie de la cité. Les activités et l'accompagnement proposés doivent permettre une bonne insertion dans le logement et dans l'environnement ainsi que l'accès aux services et aux droits et ce, dans le respect du libre choix de la personne.

Le rôle de l'animateur coordinateur de l'habitat inclusif est d'assurer une veille active et bienveillante auprès des locataires par des visites quotidiennes, porter une attention particulière à leur bien-être et repérer si nécessaire d'éventuelles difficultés ou fragilités, assurer une assistance à l'utilisation des équipements domotiques du logement, et à toute démarche qui serait utile.

L'animateur assure la communication auprès des résidents et aide à leur inclusion sociale. Il favorise l'interaction entre les habitants et leur épanouissement par l'organisation d'activités choisies et diversifiées.

1 - 2 résidences en 2024 : Plaimpied-Givaudins et St Martin d'Auxigny

Les deux résidences proposent des pavillons adaptés et domotisés regroupés autour d'une maison commune, l'ensemble situé dans un centre-bourg disposant de services et de commerces.

Une animatrice-coordinatrice de l'habitat inclusif est présente 5 jours sur 7 au sein de chaque résidence.

Livrée en 2022, la résidence domotisée de Plaimpied-Givaudins propose 12 pavillons. La vie sociale y est désormais bien active portée et partagée par les habitants autour d'animations ponctuelles ou récurrentes ou évènementielles.

(cf Annexe : rapport d'activités Résidence Domotisée de Plaimpied-Givaudins).

Livrée au cours de l'été 2024, la résidence de St Martin d'Auxigny propose 10 pavillons. La vie sociale s'y installe, le temps pour les habitants de trouver ses marques et découvrir ses voisins.

(cf Annexe : rapport d'activités Résidence Domotisée de St Martin d'Auxigny))

Dans les deux résidences, la maison commune représente, avec la présence de l'animatrice, un lieu privilégié d'informations, d'échanges et de soutien.

2 - Quelques exemples d'activités

Les jeux de société avec en moyenne 3 ou 4 participants

Les activités santé avec en moyenne 5 à participants

Les activités cuisine avec en moyenne 5 participants

Les repas et goûters à thème avec en moyenne 5 participants

Un atelier numérique avec 6 participants

3 - LA GESTION DES BAUX DITS ATYPIQUES

La Direction des Politiques Sociales et Contentieuses 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, dispositif de sous-location, d'hébergement avec les associations ...).

L'assistante en charge des baux dits atypique assure la gestion des baux de sous-location, de l'intermédiation locative et des baux avec objectif de bail glissant traite des baux établis avec les associations dans le cadre de ce dispositif :

- Traitement des demandes,
- Prospection avec les agences
- Visite
- En lien avec les conseillères commerciales (pour la prospection des logements)
- En lien avec les chargés de secteur (pour les travaux nécessaires dans les logements)
- Information à la CAL
- Signature des baux
- Entretien d'évaluation avec les conseillères sociales, l'association et le ménage pour le glissement du bail
- Présentation à la CAL pour attribution
- Signature du bail avec l'association et le ménage bénéficiant du glissement du bail

I - Les logements mobilisés

36 logements ont été mobilisés en 2024.

Par ailleurs, il y a eu en 2024, il y a eu 10 glissements de baux (tous dispositifs confondus). Pour rappel, le dispositif de sous-location avec objectif de bail glissant est établi en coordination avec l'association en charge de l'accompagnement du ménage. Il couvre soit des ménages occupant un logement soit des personnes en co-location.

Lors de la mobilisation du logement, une convention de bail avec objectifs de bail glissant (conventions tripartites association, occupant, bailleur) est signée pour un délai de 6 mois à l'issu duquel le bail doit être établi (passage en CALEOL pour attribution) avec le ménage, ou les personnes en co-location après évaluation de la capacité à habiter de manière autonome le logement. Si c'est le cas, le glissement du bail aura lieu. Sinon en cas de difficulté, la sous-location peut être prolongée.

En 2024, 10 ménages ou co-location ont bénéficiés d'un glissement de bail :

- 5 ménages dans le cadre du programme SUNRIS - VILTAIS
- 1 ménage dans le cadre du programme UKRANNIENS - LE RELAIS
- 4 co-locations dans le cadre des sortants de CHER JEUMINA

Nature du dispositif	Logements mobilisés en 2024	Nombre total de logements mobilisés au 31/12/2024
Mobilité nationale	0	14
Centre de transit	0	5
SUNRIS (réfugiés)	2	10
DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement)	0	1
Dispositif Réinstallé 18	1	1
Dispositif Relocalisé	1	1
Dispositif Insertion Famille	1	1
DALO bail glissant	0	1
Groupeement de coopération sociales et médico-sociale	3	18
TIVOLI Cher Jeumina	10	18
Femmes victimes de violences	0	3
CADA (Centre d'accueil de demandeurs d'asile)	0	54
ALI (Aide au Logement individualisé)	0	1
HUDA (Hébergement d'urgence demandeurs d'asile)	0	12
CHRS (Centre d'hébergement de réinsertion sociale)	0	11
Appartements thérapeutiques	0	4
Co-location (hors baux glissants)	13	45
Logements Ukrainiens	0	10
Dispositif Maman/Bébé	0	1
Hébergement Hivernal Urgence	1	1
Centre Maternelle	1	2
ESPOIR 18 - Accueil Adulte Handicapé	0	10
FOYER SAINT RODHAIN	1	1
CONSEIL DEPARTEMENTAL - Etudiants en médecine	1	2
EMMAUS	1	1
ASSOCIATION CENT POUR UN	0	2
LIGUE DE L'ENSEIGNEMENT	0	1
	36	231

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, face à l'indisponibilité de petits logements sur la ville de Bourges et pour 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 disposent chacun d'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.

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

CO-LOCATION sortants :		Logements mobilisés en 2024	Nombre total de logements mobilisé au 31/12/2024
• CHER JEUMINA	12	13	45
• LE RELAIS	1		
• AJBC	0		
• Chambres attribuées : 12 (CHER JEUMINA / LE RELAIS / VILTAIS)			

III - Conventions et baux divers

En décembre 2024, 20 Baux commerciaux et 9 baux professionnels étaient en cours.
En outre, diverses conventions sont en cours avec des associations et des collectivités soit 62 au total au 31 décembre 2024.

5 conventions d'occupation précaires ont été signées en 2024. Celles-ci concernant des locaux mis à disposition d'entreprises lors des travaux de réhabilitation.

4 - LES ACTIVITES D'ENCAISSEMENT, CONTENTIEUX ET RECouvreMENT

Le Pôle Contentieux Recouvrement assure le suivi des encaissements par tout moyen de paiement, la mise en œuvre des procédures de résiliation de bail (impayés, troubles d'occupation), et la mise en œuvre des procédures de recouvrement amiable (interne ou externalisée) ou judiciaire (externalisée).

Toute action est diligentée dans le respect de la réglementation, et vise prioritairement l'amiable et la prévention des actions judiciaires.

I - Les encaissements

Les chiffres 2024 :

- 1137 prélèvements mensuels ont été mis en place. (1088 en 2023)
- 914 paiements en ligne enregistrés en moyenne par mois correspondant à environ 280 955€ de loyers encaissés/mois. (889 en 2022 - 262 000 €/mois)
- 11471 virements ont été traités pour un montant global de 4 730 868 €. (11 270 en 2023 - 4 697 638,85 €)
- 7098 chèques et TIP chèques ont été traités pour un montant global de 2 604 034€. (7878 en 2023 - 2 761 028 €)
- 1052 paiements par cartes bancaires ont été traités au siège pour un montant global de 232 380 €. (815 en 2023 - 176 028 €).
- 2183 TIP intégrés pour un montant global de 1 216 825 €. (2451 en 2023 - 1 237 213 €)
- 90 paiements par Eficash (paiement au guichet Banque Postale) en moyenne par mois pour un montant mensuel global de 27 835 €.

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.

II - Le contentieux

1 - Les conciliations et procédures de résiliation de bail

	2024	2023
Commandements de payer visant la clause résolutoire	234	175
Mise en demeure logement abandonné	23	10
Invitations à concilier	126	120
Conciliations	91	87
Constats d'accord	35	23
Assignations visant la résiliation pour impayés	126	94
Autres assignations (divers contentieux locatifs)	0	0
Désistements	3	3
Jugements de résiliation de bail obtenus pour impayés	53	49
Ordonnances de résiliation de bail obtenues pour abandon	19	16
Jugements de résiliation obtenus pour troubles	0	0
Jugements octroi de délai obtenus	48	43
Résiliations suite à délai non respectés	18	28
Commandements de quitter les lieux	63	67
Concours de la force publique demandés	34	58
Concours de la force publique obtenus	25	44
Départs volontaires avec formalités suite à concours force publique	1	2
Départs volontaires sans formalités suite à concours force publique	5	6
Expulsions effectives avec concours de la force publique	18	35
Dont expulsions réelles (personnes toujours présentes)	16	31
Reprises amiables dans le cadre des départs litigieux	19	15
Protocoles signés	14	22
Protocole rétablissement de bail	17	13

2 - Focus sur le 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 2024 (contre 21 en 2023), 11 oppositions ont été formées par le Pôle (14 en 2023) :

- 5 jugements d'irrecevabilité BDF ont été rendus. Les arguments liés à la mauvaise foi des débiteurs, soulevés par VDB, ont été entendus. Ces 5 dossiers représentent une créance globale à hauteur de 39 724,17 €. Créance qui ne fera pas l'objet d'un effacement et pour laquelle le pôle enclenche ses actions en recouvrement.
- 4 dossiers sont en attente de délibérés (en attente résultats).

III - Le recouvrement

Le Pôle recouvrement a eu, en moyenne, 980 dossiers de créances (966 en 2023), en gestion par mois, représentant une créance globale de 3 550 000 € (3 420 000 € en 2023). 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 de commissaires 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.

Chiffres 2024 :

- 544 mises en demeure ont été envoyées
- 156 propositions de plans (reconnaissance de dette) ont été envoyées
- 315 plans ont été établis avec des débiteurs (plans internes)
- 133 dossiers ont été externalisés auprès du prestataire dans le cadre du marché recouvrement des créances locataires partis.
- Montant global du recouvrement réalisé par le prestataire : 96 400 €
- 84 enquêtes civiles ont été sollicitées auprès du prestataire dans le cadre du marché recouvrement des créances.
- 174 créances admises en non-valeur pour un solde global à hauteur de 388 214,75 €. Ces créances font l'objet de nouvelles tentatives de recouvrement après passage en ANV (veilles trimestrielles/semestrielles, relances amiables voir judiciaires lorsque les débiteurs reviennent à meilleure fortune).

5 - LES ANNEXES

Annexe 1 : Evolution des impayés

Annexe 2 : Exemples de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile

Annexe 3 : Rapport synthétique d'activités de la résidence domotisée de Plaimpied-Givaudins

Annexe 4 : Rapport synthétique d'activités de la résidence domotisée de St Martin d'Auxigny

Annexe 1 - Evolution des impayés

	Exigibles au 31/12/2023	Exigibles au 31/12/2024	Variation
Impayés totaux locataires présents	1 055 951,15 €	1 468 961,44 €	+ 39,11 %
dont impayés personnes physiques	912 104,54 €	1 021 145,06 €	+11,95 %
dont impayés personnes morales	143 846,61 €	447 816,38 €	+211,31 %
Impayés totaux locataires partis	3 598 221,01 €	3 685 896,59 €	+2,43 %
Total des impayés	4 654 172,16 €	5 154 858,03 €	+10,75 %
Evolution annuelle du quittance-ment entre 2023 et 2024 en %	+ 4,32 %		
Evolution des aides APL, ALS et rappels entre 2023 et 2024	+1,04 %		
Evolution annuelle du quittance-ment entre 2023 et 2024 en montant	+ 2 042 132,05 €		
	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024	
Taux d'impayés global ((montant des impayés exigibles au 31/12 année n / montant du quittance-ment de l'année n) * 100)	9,88%	10,47%	
Taux d'impayés personnes physiques (montant des impayés exigibles au 31/12 année n/montant du quittance-ment de l'année n)*100	9,55%	9,56%	

Détail dettes personnes morales	au 31/12/2023	Au 31/12/2024
Baux atypiques divers*	45 042,71 €	273 394,13 €
Indemnités privation de jouissance (DCD)	51 118,73 €	76 737,28 €
Sinistres	47 685,17 €	97 684,97 €
TOTAL	143 846,61 €	447 816,38 €

Commentaire :

On constate une augmentation des impayés (hors personnes morales) dans un contexte socio-économique peu favorable. A noter une augmentation du montant du quittance (fortes augmentations de loyer en 2023 et 2024) non compensée par les aides au logement. Des aides financières en baisse : 9,8 % pour le FSL, 17,9 % pour les autres aides financières.

Annexe 2 - Exemples de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile

Quelques exemples avant/après d'aménagement !

Travaux de remplacement de la baignoire par une douche

Avant :

Après :



Cheminement extérieur :

Avant :



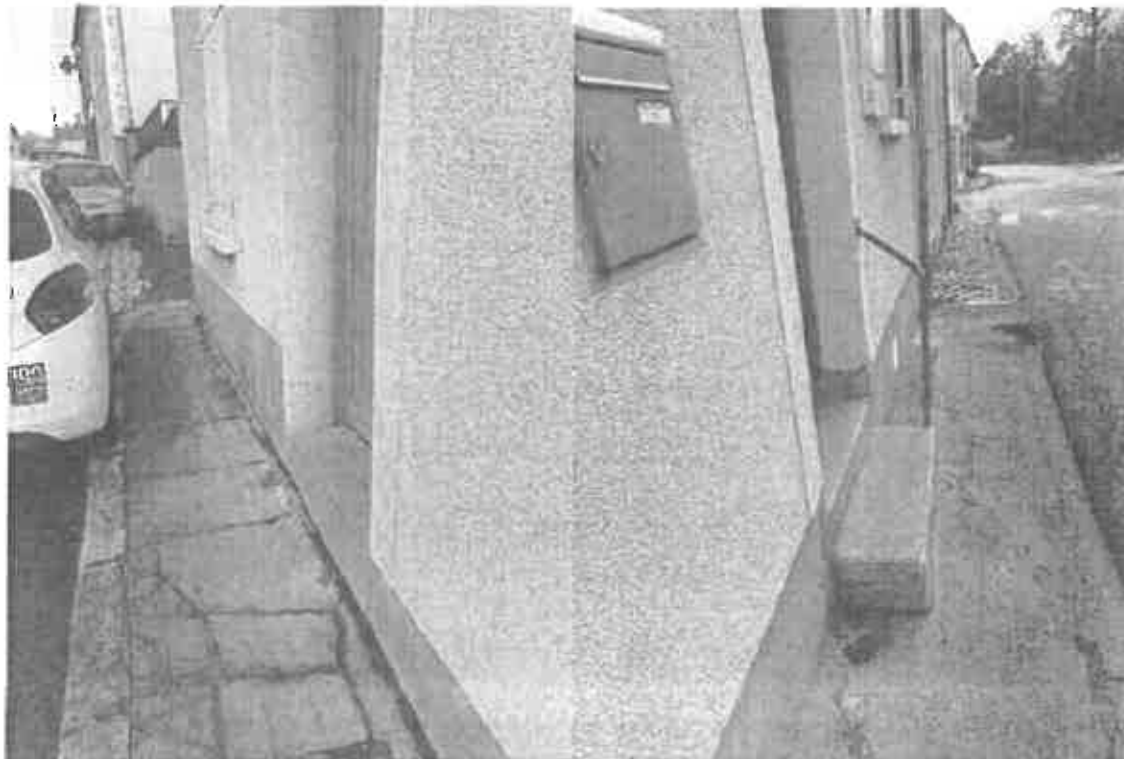
Après :



Main courante et marche :

Avant :

Après :



Annexe 3 : Rapport synthétique d'activités de la résidence domotisée de Plaimpied-Givaudins

1. Le fonctionnement de l'animation à la Résidence Domotisée de Plaimpied-Givaudins

L'animation au sein de la Résidence Domotisée est co-construite avec les habitants, grâce à une charte d'animation et de vie sociale partagée.

La présence de nouveaux partenaires a rythmé 2024 en proposant des temps d'activités au sein de la résidence domotisée, et des projets tournés autour du développement durable.

2. Les activités proposées au cours de l'année 2024

Les animations proposées aux habitants peuvent être collectives ou individuelles qu'elles soient récurrentes, ponctuelles ou événementielles.

Les activités proposées sont de différentes natures : physiques, de loisirs, culturelles, créatives.

L'animatrice informe régulièrement les habitants des animations proposées dans la commune également.

2.1. Les temps d'animation

- ✚ petits jeux mémoire
- ✚ activités physiques douces
- ✚ loto
- ✚ lecture du journal et les temps lecture
- ✚ activités manuelles
- ✚ ateliers cuisine
- ✚ jeux de société
- ✚ anniversaires
- ✚ rencontres intergénérationnelles

Ouvrir la résidence sur l'extérieur favorise la convivialité et le lien social.

4 échanges intergénérationnels ont été réalisés avec la crèche associative de la commune de Plaimpied-Givaudins.



- ✚ projections (voyage au Portugal, Tour de France, Quizz...)
- ✚ fleurissement de la résidence

Les habitants avec l'animatrice ont commencé à entreprendre le fleurissement de la résidence.

2.2. Les sorties

Tout au long de l'année, des sorties ont été organisées (marché de Noël, visite d'entreprises, cinéma, balade....).

2.3. Les activités évenementielles

Les repas et goûters à thème (repas de fin d'année, fête de la musique....)



3. Nouveautés 2024

L'année 2024 a vu l'arrivée dans la résidence domotisée d'éléments autour du développement durable notamment et de nouveaux partenariats particulièrement enrichissants aussi bien pour les locataires que pour l'animation.

✦ Les ateliers prévention des chutes/équilibre

A la suite d'une sollicitation de la part du Club de Judo de Bourges, une convention a été signée afin de mettre en place tous les mois des ateliers équilibre et prévention des chutes à destination des habitants de la résidence domotisée de Plaimpied-Givaudins.



👉 récupérateurs d'eau de pluie

Bourges Plus a diffusé une campagne pour participer à ce projet. Des cuves de 500 L ont été mises à disposition. 2024 a vu se présenter un atelier autour de la gestion de l'eau, et 2025 sera l'année de leur installation et ainsi de leur utilisation par tous !

👉 composteurs partagés

Avec une campagne de sensibilisation organisée par Bourges Plus, un atelier s'est déroulé au sein de la résidence afin d'expliquer à chacun et chacune les enjeux du compost et comment cela se matérialise, grâce à l'intervention d'un maitre-composteur.

Chaque habitant dispose de son petit seau, et un « brass-compost » a été acquis pour rendre le compost plus homogène.



👉 mise à disposition de la salle commune

👉 fête des voisins

Cet événement a été ouvert aux rues avoisinantes de celle de la résidence.



4. Communication

🔊 tableau d'affichage

Il permet d'annoncer les activités des prochains jours et les événements de la commune ou des alentours. Il permet également de repérer l'absence de l'animatrice.

🔊 visites à domicile

Point essentiel dans la vie de la résidence, l'animatrice se rend au domicile de chaque locataire dans la semaine avec une attention particulière lors de fortes chaleurs.

🔊 aidants et proches

Tout au long de l'année, le contact avec les aidants et les proches a été développé, essentiellement avec les enfants des locataires qui ont participé à des temps forts. Il permet également pour l'animatrice de récolter des informations sur les habitudes de vie de chacun.

5. Projets pour l'année 2025

De nouveaux projets seront à l'œuvre en 2025, tels que :

- Le fleurissement de la résidence, avec la création d'un mini potager partagé
- La réalisation d'ateliers cuisine plus réguliers
- La décoration de la rue avec le comité embellissement de la commune
- La réalisation d'un atelier mémoire régulier, à travers de petits jeux
- Des sorties en fonction des envies et possibilité
- La fête des voisins 2025
- La diffusion en lien avec le CCAS de la commune d'un film à destination des personnes âgées de la commune.

Et plein d'autres...

Les animations traditionnelles citées plus au-dessus, seront bien entendu poursuivies.

Annexe 4 : Rapport synthétique d'activités de la résidence domotisée de St Martin d'Auxigny

1. Le fonctionnement de l'animation à la Résidence domotisée de Saint Martin d'Auxigny

L'animation de la résidence domotisée a pour objectif de favoriser l'inclusion et la participation active des résidents, à partir d'activités notamment.

Cette résidence a ouvert ses portes depuis 4 mois seulement et a permis à chaque habitant de trouver ses marques.

Les premières actions collectives entreprises laissent entrevoir de bonnes perspectives pour 2025 avec l'objectif constant du bien être des locataires.

Le 18 décembre 2024 restera une date importante pour le groupe d'habitants. La coupe de ruban réalisée par Françoise avec l'aide du Président de Val de Berry restera dans les mémoires.



2. Les activités proposées au cours de l'année 2024

Les animations sont principalement collectives. L'animatrice communique le programme d'activités par affichage ou verbalement lors des rencontres journalières.

2.1. Les temps d'animation

- *atelier cuisine (naturellement autour de la pomme, produit phare de la commune)*
- *jeux de société*

➤ **arts créatifs (décorations de Noël)**



Les travaux artistiques créatifs ont un impact significatif sur les personnes âgées, tant sur le plan émotionnel que cognitif mais aussi sur la mémoire et la concentration. Grâce aux multiples compétences des habitants, ces décorations ont embelli les extérieurs et intérieurs des pavillons

➤ **repas de Noël**

Un repas a été organisé pour fêter Noël en commun.

➤ **spectacle avec le relais parent enfant et la bibliothèque municipale**

Il est important d'organiser des échanges intergénérationnels. La première occasion a été un spectacle avec le relai parent-enfant et la bibliothèque municipale.

➤ **Après-midi récréatif intergénérationnel avec les enfants des écoles**

➤ **Café détente**

2.2. Les sorties

➤ **Visite de la chocolaterie Mercier**

➤ **Marche**

La marche est une activité douce qui aide à maintenir la forme physique, à renforcer le cœur et à améliorer la circulation sanguine. Elle contribue également à la flexibilité et à l'équilibre, réduisant ainsi le risque de chutes.



➤ **Visite de magasins**

➤ **Cinéma**

3. Communication

➤ **Tableau d'affichage**

➤ **Familles et proches**

➤ **Porte à porte**

Une visite au domicile est réalisée par l'animatrice afin d'avoir un point d'attention puis de répondre à d'éventuelles sollicitations

4. Projets pour l'année 2025

➤ **Reportage audiovisuel de la résidence**

Film Média Création, une association de la commune, qui réalise des courts métrages se propose pour faire un focus sur la résidence en y associant les habitants.

➤ **Fleurissement**

Les aménagements extérieurs étant terminés, un projet de fleurissement complémentaire permettra aux locataires « à la main verte » de pouvoir prendre soin des fleurs.

➤ **Jardinage**

Suite à la création de 10 jardins partagés par la commune, il est possible de disposer d'un espace pour la création d'un potager.

➤ **Pétanque**

➤ **Visites (Musées, expo, châteaux, parcs ...)**

Un programme de visites est à l'étude en concertation avec nos habitants.

➤ **Fête des voisins**

La fête des voisins regroupe chaque année, plusieurs quartiers de la commune. Notre quartier du Bois des Ecoliers souhaite également organiser cet événement pour 2025.

➤ **Décorations de la rue**

La ville est décorée chaque année par la commune. Certains quartiers complètent ces décorations. Nous nous attacherons à rendre notre rue belle et accueillante.

➤ **Atelier cuisine**

Après quelques réalisations en 2024, il est proposé de développer cet atelier très apprécié.

➤ **Intégration dans les associations communales**

Un large tissu associatif est existant sur la commune. Il est important de faire connaître leurs activités et de pouvoir y adhérer en fonction des aspirations.

➤ **Bibliothèque**

Un échange particulier et bienveillant est mis en place avec la bibliothèque municipale pour permettre un accès au prêt de livre et au programme culturel proposé par la structure.

➤ **Art créatif**

➤ **Nouveaux arrivants**

La commune organise chaque année un rendez-vous des nouveaux arrivants afin d'y présenter la commune et les activités organisées sur le territoire.

➤ **Gendarmerie / escroqueries**

Un contact a été pris avec la gendarmerie de Saint Martin d'Auxigny afin d'organiser à la maison commune une information pour se prémunir contre les escroqueries.

➤ **Visite du centre de secours**

➤ **Et des surprises.....**

DIRECTION FINANCIERE

DIRECTION FINANCIERE

POLE EXPLOITATION / FISCALITE

Ce pôle comprend 4 emplois :

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

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

Le pôle a traité 18715 factures en 2024 contre 17686 en 2023 (+5.82%). 993 factures ont été mises en paiement sur l'exercice 2025.

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 2024 pour les factures de fonctionnement (hors taxe foncière, hors factures en prélèvement ou CB et hors avoirs) est de 23 jours.

Le délai moyen global pour 2023 était de 22 jours.

Marchés comptables

Au 31/12/2024, 70 marchés présentent un disponible de 1.5 M€.

Ils se répartissent en :

- 29 marchés de démolitions (1 M€)
- 6 marchés de gros entretien (177 K€)
- 35 marchés divers (294 K€)

Par ailleurs, 8 autres marchés sont en instance de libération de retenue de garantie ou caution pour 100 K€.

Mandats de gestion

Le reversement des loyers aux communes signataires de mandats de gestion est effectué trimestriellement (Loyers quittancés +/- variation dettes locataires).

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

Les frais de gestion (6% des loyers quittancés) sont facturés semestriellement aux communes et transmises via Chorus.

Il demeure au 31 décembre 2024, 11 mandats de gestion de logements pour le compte d'autant de communes.

Taxe sur la valeur ajoutée

Depuis le 1er janvier 2023, l'article 261B du CGI a été modifié, nous ne pouvons plus bénéficier de l'exonération de la TVA sur les opérations comptabilisées entre la société de coordination et ses membres.

Afin que les opérations entre les partenaires de VAL DE FRANCE puissent demeurer en dehors du champ d'application, nous avons créé un groupe de TVA au 01/01/2024. La société de coordination VAL DE FRANCE est l'assujetti unique à la TVA. Val de Berry établit chaque mois sa TVA et le cabinet ComptaFrance (expert-comptable de Val de France) télédéclare les déclarations du groupe au Service des Impôts des Entreprises. A noter qu'YSALIA ne fait pas partie du groupe TVA de Val de France.

Au titre de l'exercice 2024, la gestion de la TVA a donné lieu à l'établissement de 12 déclarations mensuelles représentatives de :

TVA déductible à récupérer	3 610 K€
TVA collectée due	943 K€
Paiement de TVA à Val de France	40 K€
Demande de remboursement de TVA par Val de France	2 707 K€
Par ailleurs, la comptabilisation 2024 de la livraison à soi-même (LASM) provisoire sur travaux d'investissement s'est élevée à 816 K€. (Dont 595 K€ concernant les factures payées en 2024)	

Télédéclarations

Les obligations en matière de télédéclaration 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.

Gestion de la taxe foncière

143 avis de taxes foncières 2024 ont donné lieu à paiement par Val de Berry pour un montant de 5 344 K€.

Des dégrèvements ont été obtenus à l'initiative de nos services au titre de la TF 2023 pour 7 K€ (régularisation abattement QPV omis par la DDFiP + exonération 25 ans omis par la DDFIP)

Les demandes de dégrèvements initiées par notre prestataire ont généré des produits exceptionnels pour un total de 1 521 K€, décomposés comme suit :

- Vacance de longue durée TF 2022 178 K€
- Vacance pour démolition TF 2022 441 K€
- Travaux de rénovation énergétique TF 2021 137 K€
- Travaux de rénovation énergétique TF 2022 473 K€
- Travaux d'adaptation des logements (personnes âgées et/ou à mobilité réduite)
 - o TF 2021 46 K€
 - o TF 2022 246 K€

POLE INVESTISSEMENT / FINANCES

Le nombre de situations de travaux payées sur l'exercice 2024 est de 2715 (hors échéances d'emprunts), en progression de 37.96 % par rapport à 2023 (+747 factures).

Délai global de paiement

Le délai moyen constaté en 2024 pour les factures d'investissement (hors échéances d'emprunts) est de 25.43 jours, contre 26.26 jours en 2023. D'où une légère amélioration dans le délai de paiement.

Marchés

Au 31/12/2024, 651 marchés présentent un disponible de 28.02 M€.

Ils se répartissent en :

309 marchés de construction neuves et acquisitions améliorations (22.66 M€)

334 marchés de réhabilitation (5.15 M€)

8 marchés divers (0,21 M€)

Remboursement de la dette

Les paiements relatifs au remboursement de la dette se sont élevés à 9 207 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 434 K€.

Cotisations CGLLS et ANCOLS

Pour 2024, l'office s'est acquitté de :

18 K€ de contribution à l'ANCOLS

39 K€ de contribution à la CGLLS (cotisation additionnelle)

Pour 2024, l'office a perçu 133 K€ dans le cadre de la compensation de la cotisation CGLLS

Titres participatifs

À la suite de l'émission des 5 M€ de titres participatifs à la Banque des Territoires, Val de Berry a payé en 2024 des intérêts pour 72 K€.

Compte à Terme

Val de Berry a ouvert le 04/07/2023 auprès de la Caisse d'épargne :

- Un compte à terme à 3 ans pour un montant de 6 500 K€, taux de rendement à 3.8 %
- Un compte à terme à 5 ans pour un montant de 8 500 K€, taux de rendement à 3.85 %

Des intérêts courus non échus pour un montant de 574 K€ ont été comptabilisés pour l'année 2024, et une régularisation de 283 K€ au titre de l'année 2023 (initialement passés en produits à recevoir).

Trésorerie

Au 31 décembre 2024, 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 2024 se sont élevés à 156 M€, alors que les flux sortants ont représenté 162 M€.

Clôtures d'opérations

CA du 04/06/2024

- 4 FSFC en Réhabilitation complète, incluse isolation thermique par l'extérieur (198 logements)
- 96 FSFC en Remplacement de composants (1962 logements)
- 8 FSFC en Création de composants (503 logements)

Pour un montant de fonds propres affecté (après corrections apportées lors du CA du 11/10/2024) de 1 414 848,73 €, à raison de 858 927,07,07 € sur le patrimoine ex-Bourges Habitat, et 555 921,66 € sur celui de l'OPH du Cher.

CA du 11/10/2024

- 6 FSFC Réhabilitation lourde, incluse isolation thermique par l'extérieur, (171 logements)
- 46 FSFC Remplacement de composants (844 logements)
- 2 FSFC Création de composants (173 logements)
- 5 FSFC Construction de 123 logements

Pour un montant de fonds propres affecté de 1 343 777,39 €, à raison de 62 928,80 € sur le patrimoine ex-Bourges Habitat, 652 676,49 € sur celui ex OPH du Cher et 628 172,10 € pour le financement des constructions de Val de Berry.

Il a été affecté en totalité la somme de 2 758 626.12 € lors de la clôture de ces opérations en 2024.

POLE QUITTANCEMENT ET CHARGES

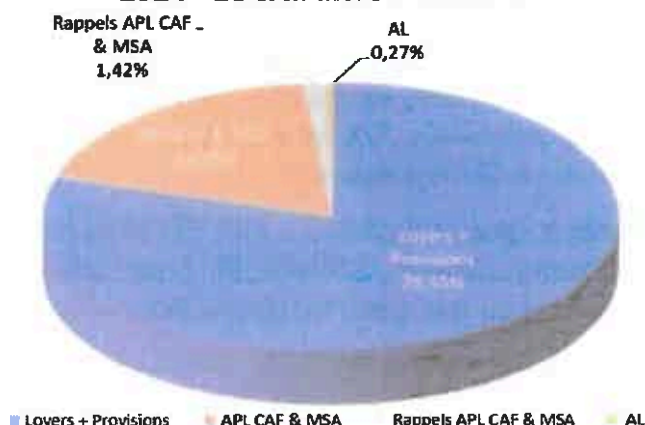
I - QUITTANCEMENT 2024

Les Présents :

Présents	Loyers + Provisions	APL CAF & MSA	Rappels APL CAF & MSA	AL	Nb de quittances
janv-24	4 017 492,72 €	954 284,84 €	67 342,75 €	12 955,45 €	9336
févr-24	4 241 358,29 €	951 779,31 €	64 740,42 €	12 369,55 €	9268
mars-24	4 042 142,14 €	950 559,64 €	64 722,13 €	12 188,00 €	9320
avr-24	4 038 009,67 €	948 198,14 €	61 521,57 €	13 371,00 €	9357
mai-24	4 042 677,52 €	862 186,71 €	44 756,25 €	13 906,00 €	9360
juin-24	4 109 186,22 €	932 797,99 €	156 843,66 €	13 394,00 €	9315
juil-24	4 029 313,14 €	939 123,28 €	85 155,00 €	14 313,00 €	9311
août-24	4 048 088,93 €	933 261,52 €	43 473,22 €	14 729,00 €	9405
sept-24	4 162 629,07 €	933 488,07 €	54 160,06 €	14 631,00 €	9358
oct-24	4 070 749,12 €	958 676,92 €	57 984,31 €	14 554,00 €	9410
nov-24	4 022 079,83 €	965 452,70 €	67 261,58 €	15 616,57 €	9404
déc-24	4 401 100,99 €	971 264,81 €	108 291,79 €	16 150,00 €	9238
	49 224 857,84 €	11 301 073,93 €	876 312,74 €	168 177,57 €	112382
2023	47 078 325,84 €	11 228 358,12 €	836 055,04 €	169 254,02 €	111629
Evolution 23/24	4,56%	0,65%	4,82%	-0,64%	0,67%

	2024	2023	Evolution 23/24
APL+ RAPPELS CAF - MSA :	12 177 386,67 €	12 064 413,46 €	0,94%
APL+ RAPPELS + AL CAF - MSA :	12 345 564,24 €	12 233 667,54 €	0,91%

2024 - LOCATAIRES PRÉSENTS



Le graphique ci-dessus montre que 79.95 % des loyers et charges quittancés sont à la charge du locataire, et que 20.05 % sont couverts par l'APL et l'AL.

La masse globale du quittancement a évolué de 4.56 % entre 2023 et 2024, ce qui correspond à l'augmentation de loyer appliquée en 2024 (+3.50 %) + 1.06 % qui serait le résultat de la baisse de la vacance commerciale.

Le nombre moyen mensuel de quittances est stable et s'établit à 9365 en 2024 (9311 en 2023).

Les avis d'échéances dématérialisés :

	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	Total
2024	1313	1350	1384	1495	6198	6106	5993	5905	5811	5734	5663	5586	52542
2023	930	975	996	1005	1041	1038	1057	1080	1105	1150	1203	1273	12853

Evolution annuelle 2024 : 325,44% (évolution entre le 1er janvier 2024 et décembre 2024)

	déc-23	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24
2024	1273	1313	1350	1384	1495	6039	6142	5771	5597	5438	5342	5238	4928
		3%	3%	3%	8%	307%	1%	-6%	-3%	-3%	-2%	-2%	-6%

En Mai 2024, Val de Berry, dans le cadre de sa démarche RSE, a décidé de basculer tous les locataires en prélèvement en voie dématérialisée. Les locataires ont été informés en mars et avril 2024 de cette démarche. C'est ce qui explique cette forte augmentation des avis d'échéance dématérialisés en avril 2024 (+307 % par rapport au mois d'avril).

Liasse 60 (refus dématérialisation) - Année 2024

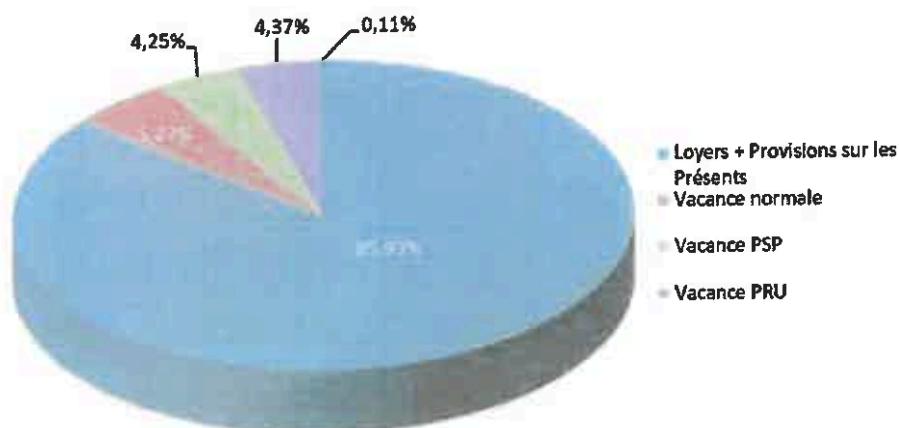
	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24
2024					210	295	359	410	460	503	542	597
						40%	22%	14%	12%	9%	3%	10%

Cependant, les locataires ont la possibilité de refuser cette dématérialisation. Pour cela, Val de Berry les identifie par le positionnement dans une liasse spécifique (liasse = répartition des secteurs pour distribution des avis d'échéance), la liasse 60 qui est envoyée par courrier. C'est ce qui explique le pourcentage d'évolution négatif à partir de juillet 2024.

Sur l'année 2024, la progression globale des avis d'échéance dématérialisés est de 325 % entre janvier et décembre.

Poids de la vacance dans le quittance des loyers et charges :

2024 - POIDS DE LA VACANCE DANS LE QUITTANCEMENT



	Loyers + Provisions Présents	Vacance ~~normale~~ finale	Vacance PSP	Vacance PRU	Vacance MDG
2024 - POIDS DE LA VACANCE	49 224 857,84 €	3 017 100,58 €	2 433 192,14 €	2 503 694,06 €	65 197,71 €
2023 - POIDS DE LA VACANCE	47 078 325,84 €	3 279 409,92 €	2 248 061,47 €	2 598 943,70 €	62 392,38 €
Evolution 2023/2024	4,56%	-8,00%	8,24%	-3,66%	4,50%

Le quittancement des vacants représente 14.01 % des sommes totales quittancées en 2024, un chiffre équivalent à 2023. La vacance dite « normale » se limitant à 5.27 % des sommes quittancées (baisse de 0.66 % par rapport à 2023).

II - L'APL ET LA RLS EN CHIFFRES POUR L'ANNEE 2024 :

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

Nbre de bénéficiaires (hors rappels)	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24
CAF	4590	4571	4560	4581	4206	4581	4518	4491	4506	4521	4563	4590
MSA	140	139	144	146	144	145	148	147	144	141	141	137
AL	53	52	53	57	61	57	61	62	63	61	62	62
	4783	4762	4757	4784	4411	4733	4727	4700	4713	4733	4766	4789

La moyenne mensuelle 2024 du nombre de bénéficiaires de l'APL / AL est de 4722 (-102 par rapport à 2023).

Les chiffres de la MSA et de l'AL affichent peu de variation d'un mois sur l'autre. Le nombre d'allocataires MSA reste stable avec une moyenne de 143 bénéficiaires par mois (146 en 2023).

COÛT DE LA REDUCTION DE LOYER SOLIDARITÉ (RLS) 2024 - VAL DE BERRY

	DONNEES FICHIERS CAF			DONNEES QUIT.	RLS BAILLEUR
	RLS CAF	RLS MSA	TOTAL RLS	TOTAL RLS	
janv-24	225 772,52 €	6 731,07 €	232 503,59 €	232 768,31 €	405,72 €
févr-24	220 807,00 €	6 644,59 €	227 451,59 €	227 903,73 €	540,96 €
mars-24	222 660,14 €	7 304,08 €	229 964,22 €	230 090,05 €	342,23 €
avr-24	222 176,59 €	6 916,99 €	229 093,58 €	229 448,94 €	272,16 €
mai-24	199 882,72 €	5 698,99 €	205 581,71 €	206 096,73 €	362,88 €
juin-24	237 526,86 €	7 929,48 €	245 455,84 €	245 625,94 €	351,54 €
juil-24	223 278,24 €	7 546,33 €	230 824,57 €	231 999,39 €	421,61 €
août-24	212 826,04 €	6 622,30 €	219 448,34 €	220 588,63 €	625,73 €
sept-24	219 007,68 €	5 526,84 €	224 534,52 €	225 305,89 €	625,73 €
oct-24	214 883,23 €	6 571,79 €	221 455,02 €	222 112,00 €	580,37 €
nov-24	218 445,06 €	6 539,05 €	224 984,11 €	225 408,99 €	560,96 €
déc-24	229 643,11 €	6 001,65 €	235 644,76 €	236 175,22 €	560,96 €
	2 646 908,69 €	80 033,16 €	2 726 941,85 €	2 733 525,84 €	5 650,85 €

La RLS Bailleur concernent les locataires qui ont un loyer soit trop faible, soit trop élevé pour déclencher un droit APL. Généralement, les locataires qui ont un droit RLS ont également un droit APL. La RLS bailleur va traiter les locataires qui n'ont pas de droit APL mais qui, malgré tout, ont un droit à la RLS.

Dans le tableau ci-dessus sont présentés 2 colonnes « TOTAL RLS » : la première est issue des flux CAF, la seconde est issue des Totaux A (récapitulatif de toutes les écritures passées dans le quittance. Il existe des écarts de montants entre ces deux colonnes qui s'explique par :

- La prise en compte de la RLS Bailleur dans les totaux A
- La prise en compte des écritures manuelles liées aux des demandes d'indus APL réclamées par la CAF ou la MSA après l'envoi du fichier de paiement CAF ou provenir de droit RLS signalé par les locataires et non transmis dans le fichier CAF. Après s'être assuré auprès des services de la CAF qu'il n'y aurait aucune régularisation dans les flux de fichier, les écritures sont passées manuellement.

Pour 2024 : 2 726 941.85 € (données flux CAF) + 5 650.85 € (RLS Bailleur - totaux A) + 933.14 € (écritures manuelles - Totaux A) = 2 733 525.84 € (= montant RLS issu du quittance).

III - AUGMENTATION DES LOYERS AU 01/01/2024

L'augmentation annuelle des loyers et des loyers maximums de convention a été faite en janvier 2024. Le taux d'augmentation appliqué est de 3.50 %, dans la limite du loyer maximum de convention. Pour rappel, l'augmentation au 01/01/2023 était de 3.60 %.

Pour information, les organismes de logements sociaux ne sont pas soumis à l'interdiction d'augmenter les loyers des logements ayant un DPE en F ou G.

IV - REGULARISATION ANNUELLE DE CHARGES 2023

Les relevés de régularisation de charges 2023 ont été distribués avec les avis d'échéances de novembre 2024. La régularisation a été quittancée sur décembre 2024. La régularisation des charges des locataires ayant un solde créditeur a été imputée sur la dette locative pour les locataires ayant un solde de compte débiteur.

Les différents boucliers tarifaires 2023, reçus en septembre et octobre 2024, ont été intégrés au relevé de régularisation de charges 2023 sous des rubriques distinctes.

LA REGULARISATION 2023 EN CHIFFRES :

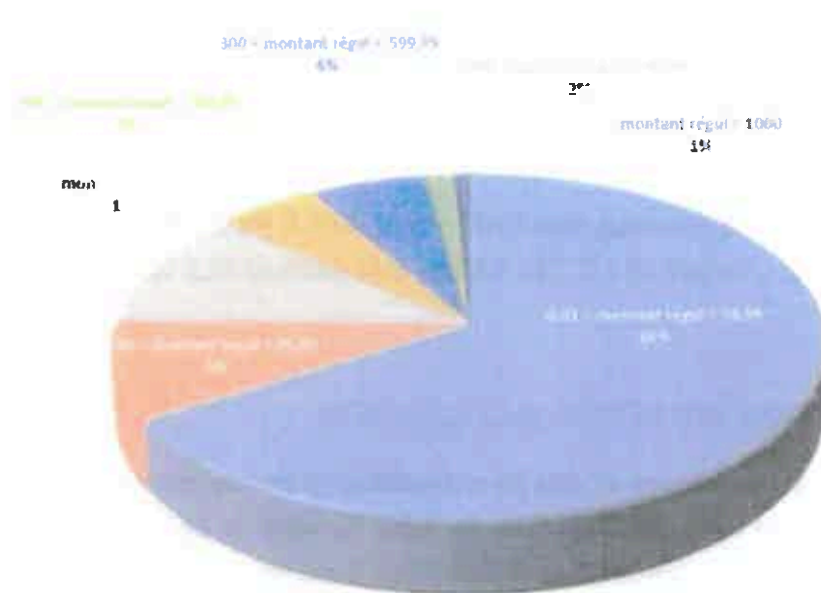
SOLDES DEBITEURS / CREDITEURS

Répartition entre soldes débiteurs et créditeurs
Régularisation des charges de 2018 - 2023

	Régularisation 2018	Régularisation 2019	Régularisation 2020	Régularisation 2021	Régularisation 2022	Régularisation 2023	Répartition 2023 en %	Evolution 22/23 en %
Soldes débiteurs	1597	1314	1168	1314	2512	4198	51.76%	67.12%
Solde créditeurs	6672	7467	7484	7356	5926	3527	48.18%	-34.09%
Solde à 0,00 €	3	4	3	2	2	3	0.03%	400.00%
Total régularisation	8272	8785	8655	8672	8440	8728		

Globalement, le solde de la régularisation des charges 2023 a été pour la moitié des locataires créditrice, et pour l'autre moitié, débitrice. Il y a une augmentation de 67 % des soldes débiteurs par rapport à la régularisation 2022. Cela s'explique par la très forte hausse du coût des énergies qui a eu des répercussions significatives sur les charges de chauffage, d'eau chaude et d'électricité.

RÉPARTITION SOLDES DÉBITEURS RÉGUL 2023 EN %



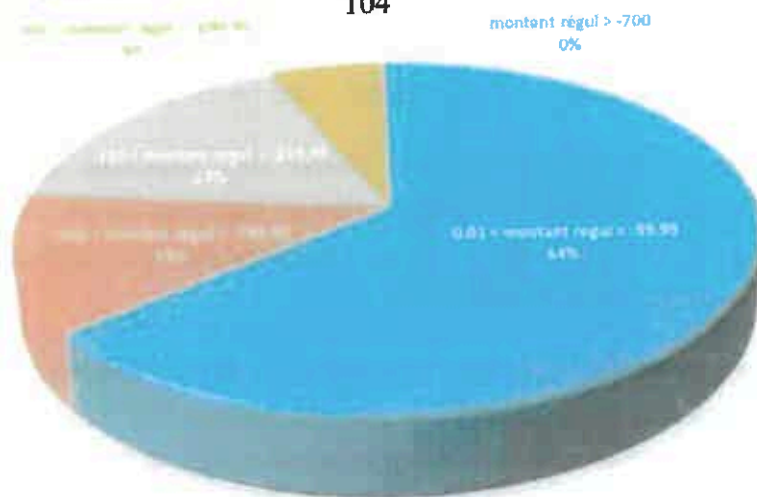
Malgré l'augmentation des soldes débiteurs sur la régularisation des charges 2023 par rapport à 2022, il est intéressant de constater une part importante de petites régularisations, comprises entre 0 à 60 € totalisant 66 % des régularisations débitrices, même si cette part a perdu 9 % par rapport à 2023.

Parmi les tranches les plus élevées, c'est celle comprise entre 100 et 200 € qui a subi la plus grosse évolution en passant de 8 % sur la régularisation des charges 2022 à 11 % pour la 2023. Un solde de régularisation de charges inférieure à 200 € pour 86 % des locataires débiteurs reste malgré tout une somme dont le recouvrement est réalisable.

Cette augmentation des soldes débiteurs s'explique par deux facteurs : l'explosion des tarifs des énergies en 2023 et la non-visibilité des sommes à déduire au titre du bouclier tarifaire. Ces deux raisons expliquent également la difficulté d'estimer des provisions en corrélation avec la dépense sur l'année 2023.

REPARTITION DES SOLDES CRÉDITEURS RÉGUL 2023 EN %

104



	Régularisation 2023	Répartition 2023 en %
-0,01 < montant régul < -99,99	2503	64,06%
-100 < montant régul < -149,99	491	12,57%
-150 < montant régul < -299,99	671	17,17%
-300 < montant régul < -699,99	230	5,89%
montant régul > -700	12	0,31%
	3907	

Parmi les soldes créditeurs, 76.63 % des locataires bénéficient d'un remboursement compris entre 0.01 € et 150 €, soit + 6.18 % par rapport à la régularisation des charges 2022.

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE ET BOUCLIER TARIFAIRE

CONTRÔLE DES DEPENSES DE CHAUFFAGE

À la suite du constat ces 2 dernières années d'anomalies entre les montants transmis sur le bilan de chauffe et les montants enregistrés en comptabilité, le Pôle Quittancement et Charges a donc décidé, en 2024, d'effectuer un contrôle détaillé des montants de chauffage répercutés aux locataires.

Ce travail s'est réalisé sur plusieurs mois car il a fallu reprendre l'intégralité des factures de chauffage de l'année 2023. Ainsi, le premier constat est une validation analytique erronée.

- Création d'un nouveau tableau de suivi qui devra être utilisé par le Pôle Energie et Développement Durable en 2025 pour le suivi des factures de chauffage.
- Mise en place d'un tableau de suivi annuel des dépenses de chauffage et des consommations pour faciliter les comparatifs de dépenses ou de consommation annuelle entre 2 années afin de déterminer si les variations sur le chauffage proviennent d'une variation de la consommation ou du tarif.

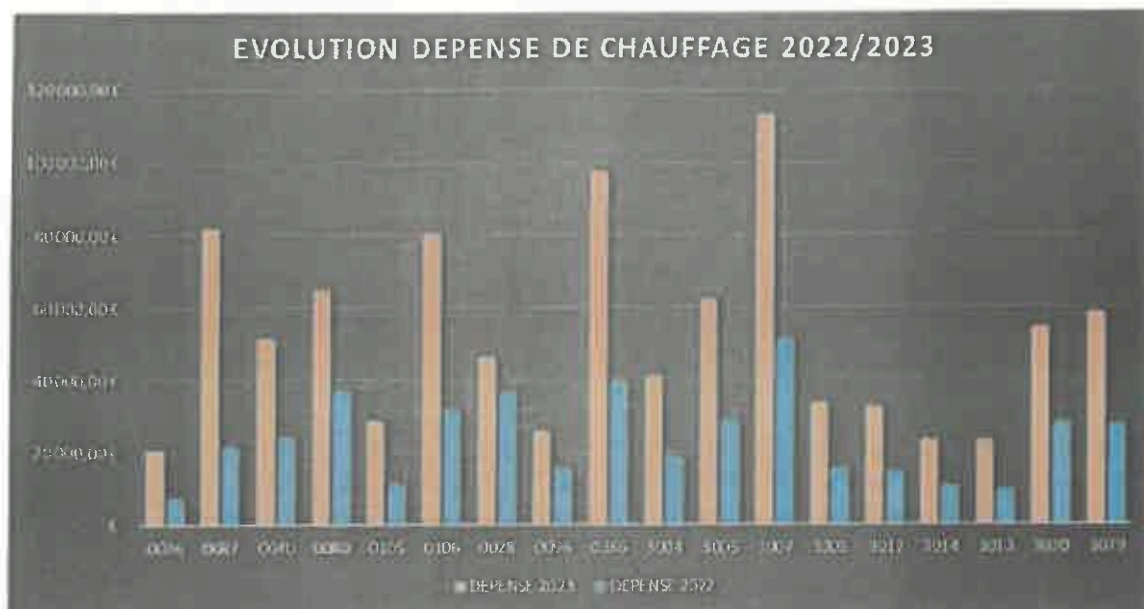
Second constat : des anomalies liées aux factures à la suite d'informations erronées, ou de factures non comptabilisées dans le bilan de chauffe comme l'intéressement, l'entretien des appareils de production d'eau chaude non prises en compte dans le coût du chauffage ou du prix de l'eau chaude par le prestataire externe en charge de la réalisation du bilan de chauffe.

Troisième constat lié à l'analyse des dépenses : un coût plus élevé pour les cités raccordées à une chaufferie qui alimente à la fois des bâtiments voués à démolition et des bâtiments voués à la location. Cela s'explique par une partie des dépenses de chauffage qui sont des coûts fixes, répartis sur un nombre de locataires réduits, qui peut engendrer une surconsommation des chaufferies concernées car ces dernières ne sont plus adaptées, du fait de leur taille et leur puissance, au nombre de logements restants.

Afin de limiter les surcoûts pour les locataires, il a été décidé, pour la régularisation des charges 2023, de prendre en charge la part des coûts fixes qui auraient été appliqués aux logements voués à démolition mais qui ne sont plus raccordés à la chaufferie (bâtiments entièrement vides qui ne sont plus chauffés).

Des colonnes ont donc été intégrées au tableau de suivi des dépenses de chauffage afin de calculer la part prise en charge par Val de Berry pour ces coûts fixes. En 2023, cette prise en charge s'est élevée à 17 771.52 € pour le chauffage collectif et à 199 510.86 € pour le chauffage urbain.

En revanche, le Pôle quittance et charges n'a pas la capacité d'évaluer une éventuelle surconsommation d'énergie. Seule une réponse technique adaptée permettra aux locataires concernés de revenir à une dépense de chauffage sans surcoût.



Au total, 777 logements sont alimentés par une chaufferie collective en 2023 (contre 968 en 2020).

La moyenne de l'évolution des prix 2022 / 2023 sur l'ensemble des chaufferies correspond à une augmentation d'environ 128 %.

Le prix moyen du m² de chauffe se situe à 22.97 €/m² contre 9.42 € le m² en 2022 (+ 145 %). Cependant, les écarts sont très disparates.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la dépense de chauffage 2022/2023 par chaufferie.

Entre 2022 et 2023, les entrées vouées à démolition pour lesquelles le chauffage a été arrêté pour 2023 représentent 82 logements en moins.

CITES	DEPENSE 2022	DEPENSE 2023		CITES	Prix m² 2022	Prix m² 2023	
0076	7 232,46 €	20 726,03 €	186,57%	0076	9,38 €	26,88 €	186,59%
0087	21 162,68 €	81 739,74 €	286,24%	0087	9,38 €	36,23 €	286,27%
0040	24 038,10 €	51 572,03 €	114,54%	0040	7,85 €	16,85 €	114,42%
0080	36 958,78 €	64 750,47 €	75,20%	0080	6,80 €	27,74 €	307,97%
0105	11 214,77 €	28 825,44 €	157,03%	0105	6,84 €	17,58 €	156,97%
0106	31 291,93 €	80 430,02 €	157,03%	0106	6,84 €	17,58 €	156,97%
0028	35 912,27 €	46 367,68 €	29,11%	0028		23,05 €	
0096	15 191,50 €	25 765,90 €	69,61%	0096	5,00 €	8,48 €	69,68%
0386	39 318,14 €	97 624,86 €	148,29%	0386	4,88 €	12,12 €	148,28%
3004	18 563,18 €	41 230,67 €	122,11%	3004	12,66 €	28,13 €	122,17%
3005	28 090,37 €	62 391,52 €	122,11%	3005	12,66 €	28,13 €	122,17%
3007	50 906,24 €	113 067,85 €	122,11%	3007	12,66 €	28,13 €	122,17%
3008	15 128,90 €	33 602,81 €	122,11%	3008	12,66 €	28,13 €	122,17%
3012	14 539,05 €	32 292,68 €	122,11%	3012	12,66 €	28,13 €	122,17%
3014	10 527,97 €	23 383,67 €	122,11%	3014	12,66 €	28,13 €	122,17%
3013	9 562,19 €	23 195,19 €	142,57%	3013	11,19 €	27,14 €	142,52%
3030	28 093,44 €	54 477,17 €	93,91%	3030	8,55 €	16,58 €	93,92%
3079	27 799,66 €	58 386,77 €	110,03%	3079	6,87 €	14,43 €	110,02%
	425 531,63 €	939 830,50 €		Prix moyen	9,39 €	22,97 €	

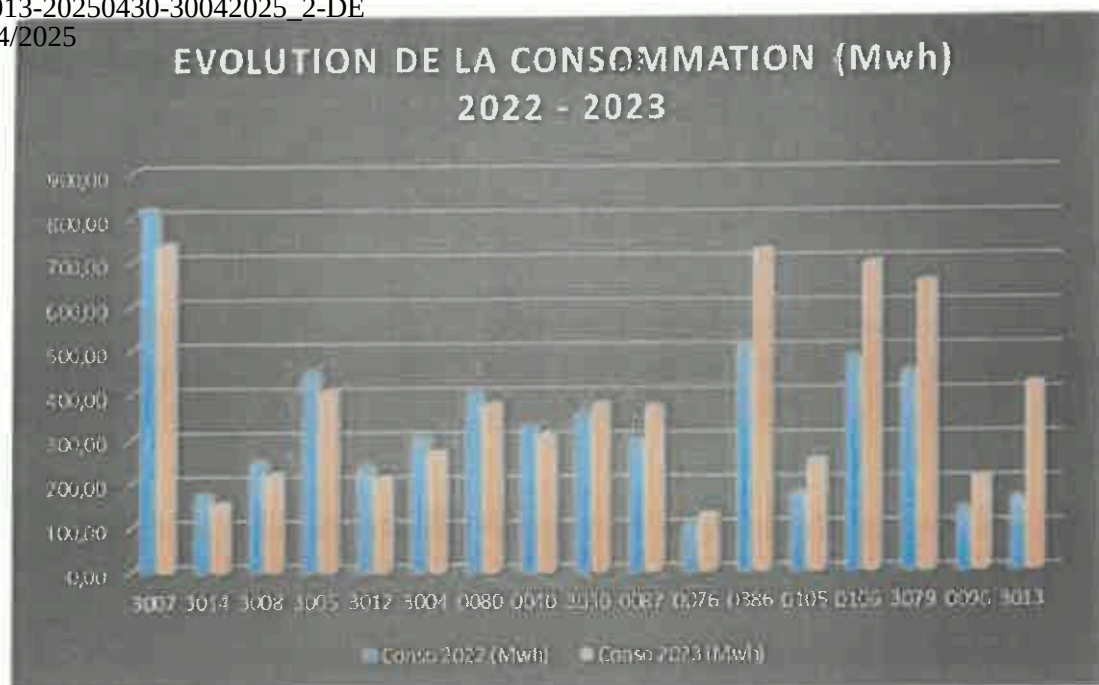
Aussi, la chaufferie de la GUERCHE affiche la plus forte hausse, notamment pour la cité 0087, 16 à 22 Rue Jean Monnet, qui est une chaufferie touchée par une démolition partielle (cité 0069 - 8 à 14, rue Jean Monnet) et une partie de la cité 0076 (7/9/11, rue Jean Monnet voués à démolition). Initialement, 94 logements étaient raccordés à cette chaufferie, aujourd'hui, il ne reste plus que 44 logements (- 50 lots).

On retrouve en deuxième position la chaufferie de ST FLORENT (0105 et 0106) et BAUDENS (0386).

Puis la chaufferie des Frères voisins (3013 - Aéroport) également vouée à démolition.

CITES	Conso 2022 (Mwh)	Conso 2023 (Mwh)	
0076	100,77	126,53	25,56%
0087	294,86	370,24	25,56%
0040	327,33	307,6	-6,03%
0080	405,59	376,23	-7,24%
0105	172,39	248,76	44,30%
0106	481,02	694,10	44,30%
0028	83,89	313,05	273,17%
0096	137,75	207,58	50,70%
0386	504,13	722,63	43,34%
3004	298,48	268,49	-10,05%
3005	451,67	406,28	-10,05%
3007	818,52	736,28	-10,05%
3008	243,26	218,81	-10,05%
3012	233,77	210,28	-10,05%
3014	169,28	152,27	-10,05%
3013	160,45	422,35	163,23%
3030	355,71	374,49	5,28%
3079	450,50	650,62	44,42%
	5689,37	6806,59	

Ci-contre le comparatif des consommations de gaz par cité entre 2022 et 2023 (en Mwh)



+ 19.64 % de consommations en Mwh entre 2022 et 2023, alors qu'il y a 82 logements en moins à chauffer. Il est à préciser que les hivers 2022 et 2023 sont à peu près équivalents en termes de froid, puisque la moyenne des DJU (Degrés Jours Unifiés) en 2023 est de 1860 et en 2022 à 1849.

C'est la chaufferie des FRERES VOISINS (3013) qui affiche la plus forte progression en termes de consommation de gaz avec une augmentation de 163.23 %, chaufferie desservant les cités de l'Aéroport vouées à démolition. Malgré une baisse de consommation de 10 %, cette chaufferie a subi une hausse de tarif de 122 %.

Sur le graphique présenté ci-dessus, il est intéressant de constater que la consommation de la chaufferie de LA GUERCHE (0076 et 0087) qui n'est en progression que de + 25%, subit la plus forte hausse de tarif (+ 186 % pour la 0076 et + 286 % pour la 0087). La différence entre ces deux cités raccordées à la même chaufferie provient de la démolition partielle sur la 0076, qui bénéficie donc d'une prise en charge Val de Berry sur les parties fixes, et que la cité 0087 reste entièrement vouée à la location, et donc, ne bénéficie pas de réduction au titre de la démolition partielle.

FLOURENS n'est pas comparable d'une année sur l'autre du fait d'un changement de chaufferie en 2023 en plein milieu de la saison de chauffe. Les chaufferies de HAUTE BRUNE (0096), BAUDENS (0386), ST FLORENT (0105 - 0106) et celle de l'HOTEL DIEU (3079) ont une consommation qui a progressé entre 43 et 50 % entre 2022 et 2023.

Grâce à ces deux graphiques, on constate que la hausse de la dépense de chauffage provient principalement de la hausse fulgurante du prix des énergies en 2023 et n'est pas systématiquement en relation avec une augmentation de la consommation.

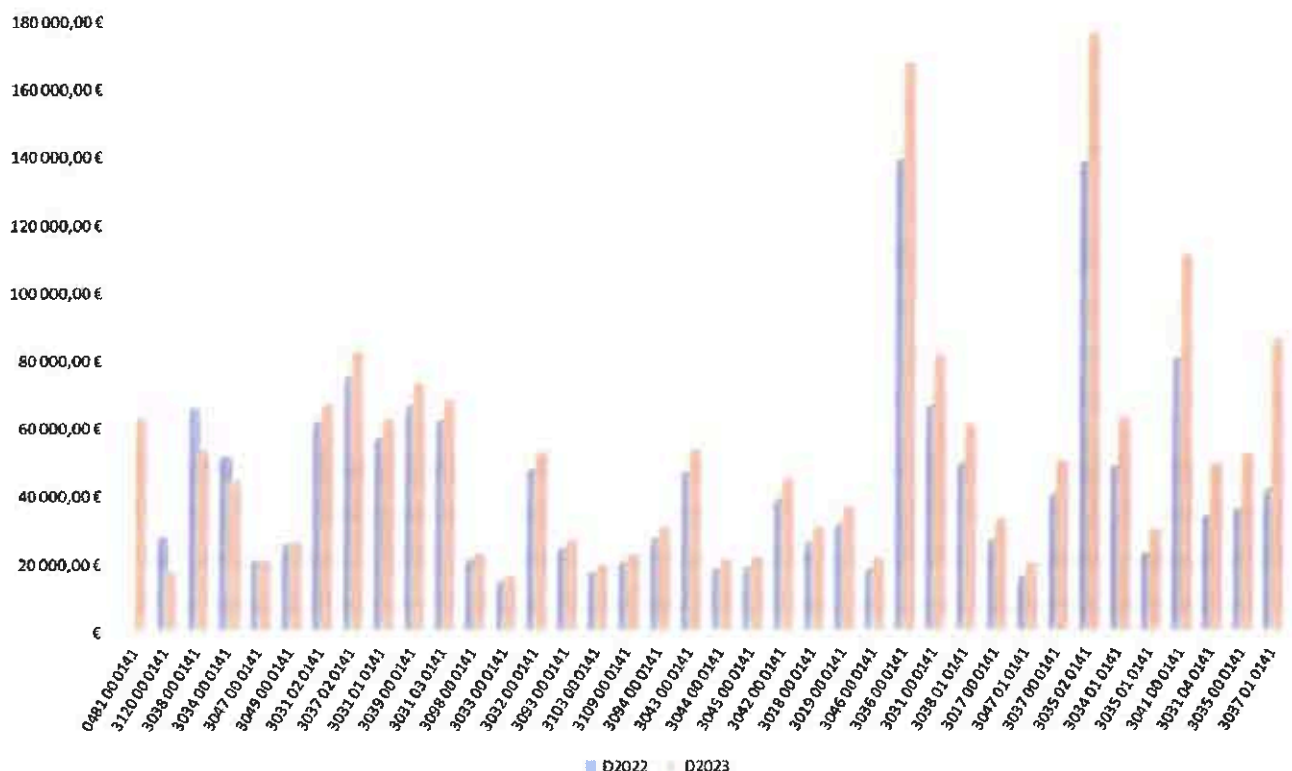
Compte-tenu du niveau élevé des dépenses, il n'était pas envisageable d'ajuster les provisions à hauteur des factures reçues. La difficulté d'estimer le bouclier tarifaire n'a pas permis à Val de Berry d'équilibrer les provisions et les dépenses, d'où une majorité de régularisation 2023 débitrices sur cette charge.

CHAUFFAGE URBAIN

Au total, 1 793 logements sont alimentés par la chaufferie urbaine en 2023 (contre 1943 en 2020). La dépense passe de 1 594 989.38 € en 2022 à 1 950 148.33 € en 2023. Entre 2022 et 2023, les entrées vouées à démolition pour lesquelles le chauffage a été arrêté pour 2023 représentent 71 logements en moins.

La moyenne d'augmentation de la dépense sur l'ensemble des sous-stations est de 22 % (contre 13% en 2021/2022) mais avec de fortes disparités.

COMPARATIF ENTRE LA DEPENSE 2022 ET 2023 - CHAUFFAGE URBAIN



Le graphique ci-dessus présente les cibles en ordre croissant de gauche à droite : à gauche, on retrouve les cités dont la dépense 2023 est en baisse par rapport à 2022, tandis qu'à l'extrémité droite, on va retrouver les dépenses 2023 les plus élevées par rapport à 2022.

	SST	Adresses raccordées	110
0481 00 0141	S13B		
3017 00 0141	S37B	33, 35, 41, 43, 45 47, 49, 51, 53, 55, 57 rue Cuvier	
3018 00 0141	S37A	5, 6, 7, 8 rue C Richet	
3019 00 0141	S37A	1, 3 rue C Richet / 4, 6, 8 rue Hautval	
3031 00 0141	S3Abls	1, 3, 5, 7, 9 15 rue Gauchery / 3, 7, 13 15 rue J Rameau / agence nord	
3031 01 0141	S4A	13A, 13B, 13C, 13 D av Libération / 36, 38, 40, 42 rue sente aux louris	
3031 02 0141	S5A	9A 9B, 9C 9D 11A 11B 11C 11D av libération	
3031 03 0141	S6B	1, 3, 5 rue L d'Ambert / 3A, 3B, 3C 5A, 5B, 5C av Libération	
3031 04 0141	S7A	3, 5, 7 rue G Eiffel	
3032 00 0141	S6A	10, 12, 14, 16, 18, 20 rue H Poincaré	
3033 00 0141	S6A	22, 24 rue H Poincaré	
3034 00 0141	S15	24, 26, 28, 30, 32 rue G Eiffel	
3034 01 0141	S4B	10 rue P Cezanne / 19, 21, 23, 25 rue Libération	
3035 00 0141	S15	38, 40, 42, 44 rue G Eiffel	
3035 01 0141	S4B	2, 4, 6 rue P Cezanne	
3035 02 0141	S9	6, 8, 10 rue P Cravat / 16, 18, 20 rue L Michel / 4, 6 rue P Gauche / 11, 13, 15, 17, 19 rue J Breton / 22, 24, 28, 30, 32, 34 rue L Michel	
3036 00 0141	S13A	41, 43, 45, 47, 49 rue G Eiffel / 2, 4, 6, 12 rue H Moissan / 2, 4 rue Libération nord / 2, 4 rue M Simard	
3037 00 0141	S23A	4, 6, 8 rue J Bertaud / 27 Av tassigny	
3037 01 0141	S23	3, 5, 7 rue J Bertaud / 21 Av Tassigny	
3037 02 0141	S27	35A, 35B, 35 C, 37, 39, 41 av tassigny	
3038 00 0141	S19A	3 Av Stendhal / 23A, 23B, 23C 240, 242 av G De Gaulle	
3038 01 0141	S19B	45, 47, 49, 51, 53 rue F Villon	
3039 00 0141	S27	3, 5, 7, 9, 11 rue A D Neel	
3041 00 0141	S29C	184, 186 route de St Michel / 45, 47, 19 av tassigny	

Cibles	SST	Adresses raccordées
3042 00 0141	S28C	25 rue S Mallarmé
3043 00 0141	S28C	23 rue S Mallarmé
3044 00 0141	S27C	23 rue P Verlaine
3045 00 0141	S27C	31 rue P Verlaine
3046 00 0141	S34	51 rue Turly
3047 00 0141	S18BIS	1 rue T Gauthier
3047 01 0141	S27CB	15 rue P Verlaine
3049 00 0141	S30	112 av tassigny
3093 00 0141	S7BH	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 rue G Eiffel
3094 00 0141	S39	63 rue L Michel / 19 rue G Lebrun
3098 00 0141	S40	4, 8, 10, 12 rue S Lebrun / 3 rue P Rivet
3103 00 0141	S41	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 rue F Copiee / 9, 11, 13, 17, 19 A de Musset / 5 rue Beaumarchals
3109 00 0141	S42	33 av de la libération
3120 00 0141	7C	1 rue G Eiffel / 5 rue J Breton

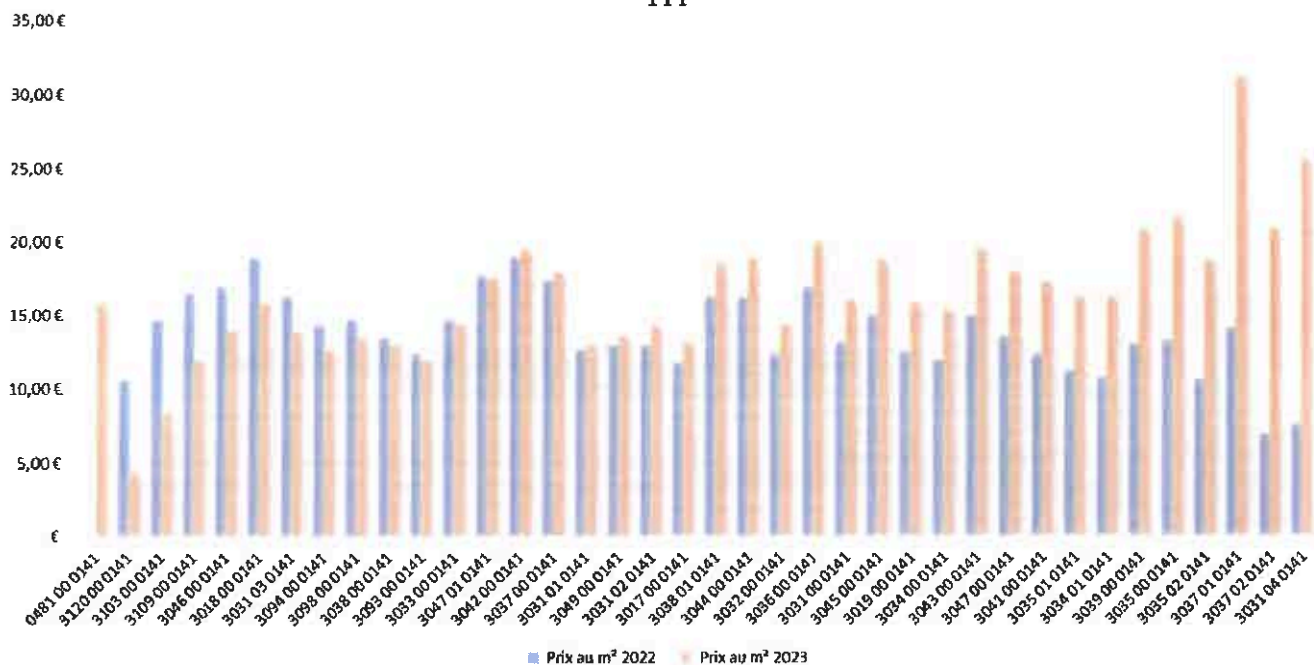
Ci-dessus les correspondances des cibles aux sous-stations avec les adresses des logements raccordés.

La plus forte augmentation est sur le groupe 3037, 3-5-7, Rue Jules Bertaud et le 21, Av de Lattre de Tassigny (SST S23) : + 108 % alors que la moyenne d'augmentation globale de la dépense se situe à 22 %.

Les régularisations de chauffage (hors bouclier tarifaire) sont globalement inférieures à 200 €. Pour les résidences ayant une augmentation de la dépense supérieure à 30 %, le montant des régularisations de chauffage se situent entre 400 € et 500 € (3031, 3037 et 3041), jusqu'à 700 € pour la 3035, et pouvant atteindre jusqu'à 1 100 € pour une partie des locataires de la 3037.

Le prix moyen se situe à 16.41 €/m² pour le chauffage urbain (13.84 € en 2022, soit + 18.57%).

EVOLUTION 2022/2023 DU PRIX AU M² - CHAUFFAGE URBAIN



		Prix au m ² 2022	Prix au m ² 2023	
				112
S13B	0481 00 0141		15,77 €	
7C	3120 00 0141	10,67 €	4,36 €	-59,18%
S41	3103 00 0141	14,72 €	8,46 €	-42,55%
S42	3109 00 0141	16,57 €	12,05 €	-27,29%
S34	3046 00 0141	16,98 €	14,01 €	-17,48%
S37A	3018 00 0141	18,95 €	15,85 €	-16,38%
S6B	3031 03 0141	16,34 €	14,01 €	-14,25%
S39	3094 00 0141	14,33 €	12,71 €	-11,30%
S40	3098 00 0141	14,77 €	13,59 €	-8,02%
S19A	3038 00 0141	13,55 €	13,13 €	-3,09%
S7BH	3093 00 0141	12,40 €	12,05 €	-2,88%
S6A	3033 00 0141	14,77 €	14,43 €	-2,31%
S27CB	3047 01 0141	17,81 €	17,59 €	-1,23%
S28C	3042 00 0141	18,95 €	19,51 €	2,92%
S23A	3037 00 0141	17,42 €	17,96 €	3,13%
S4A	3031 01 0141	12,72 €	13,13 €	3,21%
S30	3049 00 0141	13,04 €	13,68 €	4,90%
S5A	3031 02 0141	13,03 €	14,37 €	10,33%
S37B	3017 00 0141	11,82 €	13,24 €	11,95%
S19B	3038 01 0141	16,34 €	18,54 €	13,49%
S27C	3044 00 0141	16,23 €	18,83 €	16,02%
S6A	3032 00 0141	12,40 €	14,43 €	16,34%
S13A	3036 00 0141	16,98 €	19,99 €	17,73%
S3Abis	3031 00 0141	13,26 €	16,01 €	20,75%
S27C	3045 00 0141	15,04 €	18,83 €	25,23%
S37A	3019 00 0141	12,54 €	15,85 €	26,35%
S15	3034 00 0141	11,98 €	15,35 €	28,15%
S28C	3043 00 0141	14,95 €	19,51 €	30,47%
S18BIS	3047 00 0141	13,55 €	17,97 €	32,57%
S29C	3041 00 0141	12,33 €	17,35 €	40,69%
S4B	3035 01 0141	11,24 €	16,26 €	44,64%
S4B	3034 01 0141	10,82 €	16,26 €	50,23%
S27	3039 00 0141	13,03 €	20,82 €	59,81%
S15	3035 00 0141	13,37 €	21,62 €	61,76%
S9	3035 02 0141	10,69 €	18,80 €	75,81%
S23	3037 01 0141	14,08 €	31,11 €	120,96%
S27	3037 02 0141	6,92 €	20,82 €	200,72%
S7A	3031 04 0141	7,59 €	25,49 €	236,03%
Moyenne		13,84 €	16,41 €	25,63%

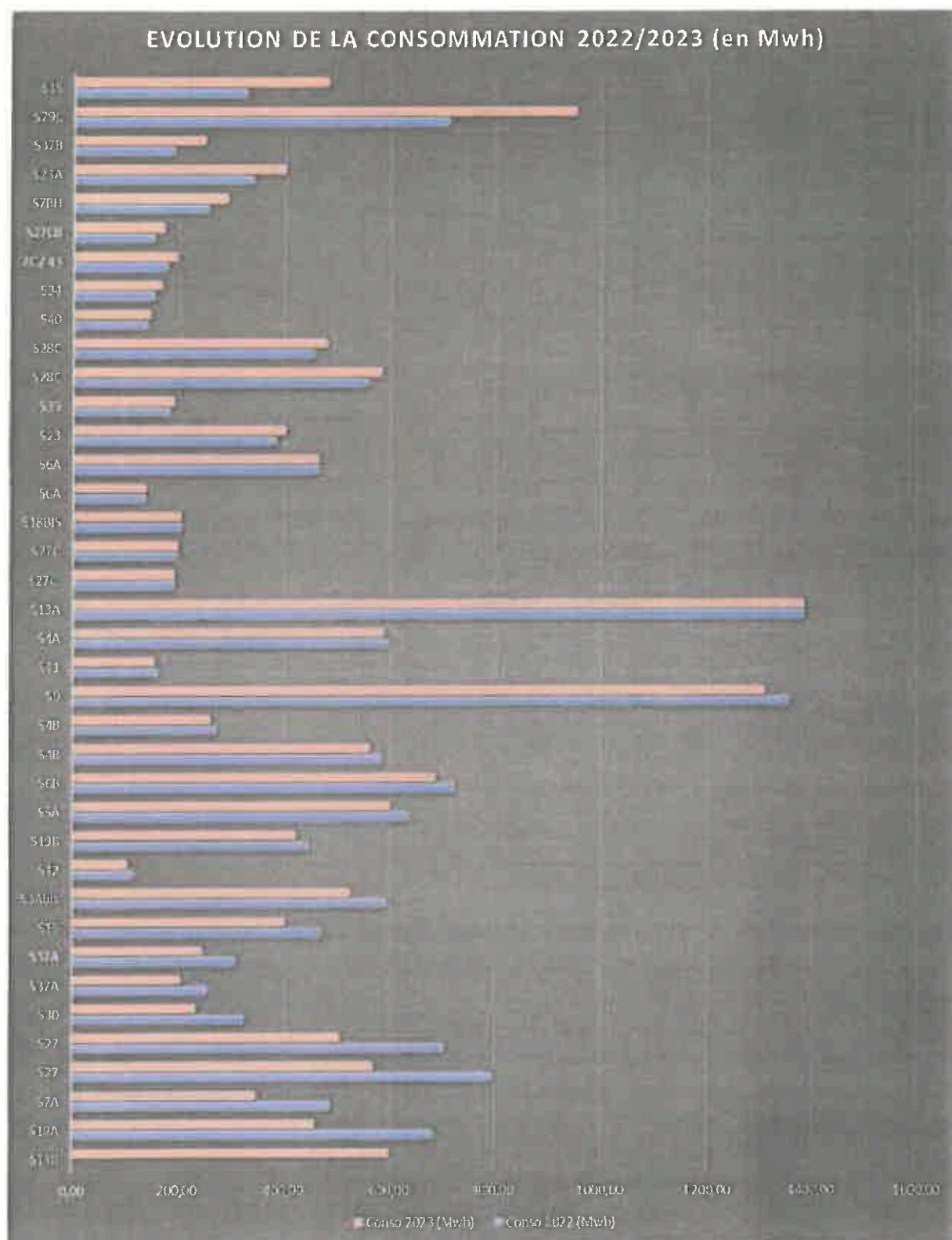
Le prix au m² est le véritable indicateur pour déterminer si le chauffage a augmenté ou pas, déduction faite des surfaces des logements qui ne sont plus alimentés.

Douze sous-stations ont vu leur prix au m² diminué, mais les baisses les plus importantes sont sur la S7C (cité 3120), la S41 (Cité 3103), la S42 (cité 3109), la S34 (cité 3046) et la S37A (Cité 3018).

10 sous-stations ont une augmentation du prix au m² de surface habitable comprise entre 2% et 20%, 8 ont une augmentation comprise entre 20% et 50%, et 7 sous-stations ont une augmentation supérieure à 50%.

6 sous-stations ont une augmentation du prix au m² supérieure à 50 %.

- S4B : + 47.3 % en moyenne sur une partie des cités 3034 et 3035 (+ 50.2 % sur la 3034)
- S27 : + 59.81% (Cité 3039)
- S15 : + 61.76% (une partie de la cité 3035)
- S9 : + 75.81 % (une partie de la cité 3035)
- S23 : +120.96% (une partie de la 3037)
- S27 : + 200.72 % (une partie de la cité 3037)
- S7A : + 238.03 % (une partie de la cité 3031)



Le graphique ci-dessus présente les sous-stations en ordre croissant de bas en haut : les cités dont l'évolution de la consommation 2022/2023 est en diminution par rapport à 2022, pour terminer en haut de l'axe des ordonnées par l'évolution de la consommation la plus élevée par rapport à 2022.

Sur les 38 sous-stations, il est important de noter que pour 24 d'entre-elles, la consommation 2023 a diminuée ou est équivalente à 2022. Seulement 10 sous-stations ont augmenté leur consommation entre 4.54 % et 18.14 %.

3 sous-stations voient leur consommation fortement augmentée :

- S37B - Cité 3017 - 40 logements - Rue Cuvier avec 30 % de consommation en plus.
- S29C - Cité 3041 - 68 logements - Route de St Michel et Avenue de Tassigny avec 33.84 % de consommation en plus.
- S15 - Cité 3035 - 34 logements - 44, Rue Gustave Eiffel avec une augmentation de + 47 % de la consommation par rapport à 2022.

EAU CHAUDE

488 logements sont concernés par l'eau chaude. La hausse du coût des énergies a eu de fortes répercussions sur le prix du m3 d'eau chaude, et par conséquent, sur les grosses consommations d'eau chaude.

PRIX M3 EAU CHAUDE CHAUFFAGE COLLECTIF

	Prix m3 ECS	BOUCLIER TARIFAIRE -25%	Tarif recalculé avec bouclier tarifaire	Conso facturées (en m3)	Facture prix initial m3 ECS	Facturation prix m3 - 25%	Prise en charge VDB
0105	26,83 €	- 6,71 €	20,12 €	633	16 983,39 €	12 737,54 €	4 245,85 €
0106	26,83 €	- 6,71 €	20,12 €	977	26 212,91 €	19 659,68 €	6 553,23 €
0096	21,79 €	- 5,45 €	16,34 €	1150	25 058,50 €	18 793,88 €	6 264,63 €
0386	17,72 €	- 4,43 €	13,29 €	2622	46 461,84 €	34 846,38 €	11 615,46 €
3079	24,52 €	- 6,13 €	18,39 €	1360	33 347,20 €	25 010,40 €	8 336,80 €
					148 063,84 €	111 047,88 €	37 015,96 €

La compensation du bouclier tarifaire pour le chauffage collectif a été calculé comme suit :

Prix du m3 initialement calculé - 25 % ce qui donne le tarif ECS à appliquer. Et pour estimer la prise en charge Val de Berry sur le prix de l'eau chaude, le Pôle Quittancement et charges a déduit 25 % du montant de la dépense, qui constitue la prise en charge Val de Berry pour l'eau chaude sanitaire.

CITE	CHAUFFERIES SOUS-STATIONS	LOGTS 2023	Prix du m3 d'Eau Chaude 2023	Prix du m3 d'Eau Chaude 2022	Evolution 22/23
0105	ZAC BEAUSEJOUR	24	20,12 €	17,70 €	13,67%
0106	ZAC BEAUSEJOUR	64	20,12 €	17,70 €	13,67%
0096	HAULTE BRUNE	39	16,34 €	15,56 €	5,01%
0386	BAUDENS	111	13,29 €	13,27 €	0,15%
3079	CHAUFFERIE HOTEL DIEU	64	18,39 €	17,00 €	8,18%
481	S13B	58	14,69 €	10,75 €	36,65%
3094	S39	36	33,53 €	12,65 €	165,06%
3109	S42	28	20,90 €	14,55 €	43,64%
3120	7C / S43	64	23,91 €	10,16 €	135,33%
		488			46,82%

Le prix de l'eau chaude a subi une hausse moyenne de 46.82 % par rapport à 2022, et ce, malgré le bouclier tarifaire (bouclier tarifaire déduit du prix du m3 2023). La dépense moyenne par logement en eau chaude a augmenté de 47 %, passant de 328.64 € / logement en 2022 à 482.82 € en 2023.

Le coût très élevé de la cité 3094 s'explique par le fait que la production d'eau chaude est essentiellement électrique. Celle de la cité 3120 s'explique par une mauvaise imputation analytique sur les années antérieures. Aucune facture d'électricité des chaufferies n'étaient prises en compte jusqu'alors. À la suite du résultat d'une vérification sur le terrain, il s'est avéré que la facture qui concernait la chaufferie était récupérée en électricité des communs.

BOUCLIER TARIFAIRE

Pour les chaufferies collectives, lors du dépôt des attestations de demande de bouclier tarifaire sur la plateforme d'ENGIE, aucun accusé réception n'a été délivré. Faute de ces accusés réception, aucun bouclier tarifaire gaz n'a pu être perçu par notre organisme. Malgré de multiples interventions auprès d'ENGIE, il n'a pas été possible d'établir l'effectivité du dépôt par nos soins des attestations sur la plateforme.

Seule la chaufferie de la cité FLOURENS, pour laquelle le dépôt de l'attestation a été fait distinctement, a pu bénéficier du versement de la somme de 8 238.50 €, soit 17.77 % de la dépense annuelle 2023 de chauffage.

Afin de limiter l'impact financier auprès des locataires, Val de Berry a donc décidé de prendre à sa charge l'équivalent d'un bouclier tarifaire à hauteur de 25 % de la dépense pour chaque chaufferie.

PRISE EN CHARGE VDB	
CHAUFFAGE COLLECTIF	
17 771,52 €	PARTIE FIXE
223 365,71 €	- 25% CHAUFFAGE
37 015,96 €	- 25 % PRIX ECS
278 153,19 €	TOTAL
CHAUFFAGE URBAIN	
199 510,86 €	PARTIE FIXE
TOTAL PRISE EN VAL DE BERRY	
477 664,05 €	

116

En rajoutant la prise en charge des parties fixes sur les cités en démolition partielle et les 25 % de prise en charge sur le coût de l'eau chaude collective, Val de Berry a financé sur ses fonds propres au total **477 664.05 €**.

Le bouclier tarifaire lié au chauffage :

CHAUFFAGE COLLECTIF	
BOUCLIER TARIFAIRE GAZ	- 8 238,50 €
BOUCLIER TARIFAIRE ELEC CHAUFFERIE	- 63 790,54 €
TOTAL	- 72 029,04 €
DEPENSE CHAUFFAGE COLLECTIF 2023	939 830,50 €
COUT REEL DU CHAUFFAGE COLL. 2023	867 801,46 €

CHAUFFAGE URBAIN	
BOUCLIER TARIFAIRE GAZ	- 74 071,66 €
BOUCLIER TARIFAIRE ELEC CHAUFFERIE	- 189 906,16 €
TOTAL	- 263 977,82 €
DEPENSE CHAUFFAGE URBAIN 2023	1 950 148,33 €
COUT REEL DU CHAUFFAGE URBAIN 23	1 686 170,51 €

LES AUTRES CHARGES

ELECTRICITE DES COMMUNS, ASCENSEURS ET ESPACES EXTERIEURS

	DEPENSE 2022	DEPENSE 2023	EVOLUTION 2022/2023
ELECTRICITE COMMUNS	231 953,66 €	977 216,41 €	321%
ELEC. ASCENSEUR	34 875,19 €	148 089,41 €	325%
ELEC ESPACES EXTERIEURS	10 483,97 €	69 550,08 €	563%

La dépense d'électricité des communs et des ascenseurs a plus que triplé, quant à la dépense des espaces extérieurs, elle a presque été multipliée par 6.

Ces chiffres valent pour une comparaison globale de la charge, mais ne se vérifient pas si on fait la même analyse à la cité.

Ces charges, tout comme le chauffage et l'eau chaude, sont celles qui ont lourdement pénalisées les locataires sur la régularisation annuelle 2023. Il y a eu beaucoup d'incompréhension de la part des locataires, ce qui est normal puisqu'ils n'ont pas subi de telles augmentations sur leur propre facture d'énergie.

BOUCLIER TARIFAIRE LIE AUX FACTURES D'ELECTRICITE

117

	BOUCLIER TARIFAIRE	% DE LA DEPENSE
REDUC BOUCLIER TARIFAIRE ELEC	- 460 755,85 €	-47%
REDUC BOUCLIER TARIF ELEC ASC	- 65 583,89 €	-44%
REDUC BOUCLIER TARIF ELEC PARK	- 33 264,54 €	-48%

En moyenne, le bouclier tarifaire sur l'électricité couvre 46% du montant de la dépense 2023.

	DEPENSE 2023	BOUCLIER TARIFAIRE	DEPENSE REELLE	AUGMENTATION REELLE
ELECTRICITE COMMUNS	977 216,41 €	- 460 755,85 €	516 460,56 €	123%
ELEC. ASCENSEUR	148 089,41 €	- 65 583,89 €	82 505,52 €	137%
ELEC ESPACES EXTERIEURS	69 550,08 €	- 33 264,54 €	36 285,54 €	246%

Au total, Val de Berry a perçu 916 651.82 € de bouclier tarifaire, toutes rubriques confondues.

ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS

Le réajustement des provisions en avril 2023 a permis de se mettre en conformité avec le nouveau contrat effectif depuis janvier 2022 qui contenait dans son bordereau de prix de fortes disparités par rapport à l'ancien contrat. Les régularisations sont inférieures à 10 € par locataire.

Une cité demande cependant a observé de prêt : la 3061 constituée de logements individuels ciblés à la vente. Il y a maintenant de nombreux lots vendus. La répartition des charges ne s'est faite que sur 9 lots en 2023, il n'en reste que 7 en 2024. Les quotes-parts des locataires deviennent très élevées.

TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

Le secteur de ST FLORENT a été particulièrement touché suite à une augmentation du pourcentage des prélèvements passant de 22.26 % à 24.30 %.

ENTRETIEN DES LOCAUX COMMUNS

Les régularisations de charges sont majoritairement créditrices sauf pour le secteur de VIERZON (Lot 5). Avec le renouvellement de contrat en 2022, le marché a été relancé avec 5 lots, correspondant aux secteurs des agences. Entre l'ancien et le nouveau marché, c'est le même prestataire mais les lots ne sont pas sur le même périmètre. Tous les logements des cités situés à l'extérieur de Vierzon ont subi une hausse très importante sur cette charge.

L'évolution des tarifs 2022/2023 est de 4.60 %, comme sur la majorité des contrats Val de Berry.

Cette année, le Pôle Quittancement et Charges a été très sollicité, principalement par téléphone, puis par mail et enfin par courrier en ordre décroissant. L'intégralité de l'équipe a été mobilisée pendant un mois en continue, il n'a donc pas été possible de travailler sur d'autres sujets durant cette période.

REAJUSTEMENT DES PROVISIONS

En janvier 2024, le Pôle Quittancement et charges a réajusté une seconde fois les provisions de chauffage.

La mise à jour des tarifs de l'eau froide et eau chaude a été faite en octobre et novembre 2024.

Tout au long de l'année, des modifications ponctuelles ont été effectuées à la suite de changements de situation sur des résidences ciblées.

V - RENOUVELLEMENT DU CONTRAT ISTA

En janvier, puis mars / avril 2024, la Responsable du Pôle Quittancement et Charges a participé, en transversalité avec la Directrice-adjointe de la Qualité de vie Locative et le Responsable du Pôle Energie et Développement Durable, à l'élaboration du cahier des charges pour le lancement du Marché « Location, Relève et Entretien des compteurs ». C'est un marché d'une durée de 10 ans, pour lequel Val de Berry n'avait pas d'expérience préalable sur ce type de contrat. Chacun a exprimé ses besoins, formulé un avis sur le CCTP et participé aux différentes réunions sur le sujet.

C'est également le Pôle Quittancement et Charges qui a fourni en janvier, un premier listing de logements pour le lancement du marché, revu en mars / avril pour effectuer un avenant avant le lancement du Marché.

Un suivi des poses et déposes de compteurs est également réalisé au sein du Pôle Quittancement et Charges.

En septembre, les premières factures sont arrivées. Le Pôle a fait le bilan des compteurs d'eau existants, des compteurs déjà posés, car le Directeur financier ne souhaitait pas régler de l'entretien sur un compteur non posé. Finalement, la facturation sera établie sur la base des logements figurants en annexe au contrat et la validation de la facturation reprise par le Pôle Qualité de vie locative.

Le suivi des poses et déposes est toujours en cours.

VI - EVOLUTIONS PRH SUITE A L'AUDIT

À la suite de l'audit PRH qui s'est déroulé en février 2024, plusieurs modules ont été installés :

- QUITTANCEMENT RETROACTIF : Ce module compare les données à l'instant M avec le quittance M-1. Ce dernier va ressortir les différences qui sont vérifiées en amont puis le Pôle valide les écritures directement dans le quittance. Cela permet de fiabiliser les données du quittance en limitant les interventions manuelles. De fait, c'est également un gain de temps pour les conseillères commerciales qui n'ont plus à émettre de titre de réduction ou titre complémentaire pour les entrants ou les changements de date en M-1 qui ont lieu après le quittance de M-1. Cela génère donc un traitement supplémentaire dans les différentes étapes du quittance.
- PARAMETRAGE ET FORMATION SUR LE CONTROLE DU QUITTANCEMENT : ce dernier n'a pas encore été utilisé par le Pôle Quittance et Charges. Il s'agit d'utiliser l'outil interne à PREM pour le contrôle du quittance à la place des éditions internes que nous utilisons actuellement. Le paramétrage n'étant pas encore finalisé, ce dernier devrait être utilisé courant 2025. La formation a été réalisée en octobre 2024.
- PARAMETRAGE ET FORMATION SUR LE MODULE « REVALORISATION DES CHARGES » : ce module permet de réajuster les provisions en masse sans saisie manuelle des tarifs dans les cibles. Le paramétrage n'est pas encore terminé et devrait être utilisé en 2025. La formation a été réalisée en octobre 2024.
- PARAMETRAGE ET FORMATION DU MODULE DES INDEMNITES D'OCCUPATION : La formation a été faite en décembre 2024 et mis en œuvre sur janvier 2025.

VII - TRANSFERT DE COMPÉTENCES

Dans le cadre de la réorganisation au 01/01/2024 et de l'intégration du Pôle à la Direction Financière, plusieurs changements se sont opérés :

- Nouvelles activités du Pôle suite à un départ à la retraite :
 - Déclaration annuelle des loyers à la CAF
 - Mise à jour des plafonds RLS dans PREM
- Dématérialisation des avis d'échéance en Mai 2024
 - Création d'une liasse 60 pour identifier les locataires qui refusent la dématérialisation - Gestion des courriers, des appels (assez nombreux), et changement de la liasse sur PREM.
 - Génération des avis de régularisation des charges 2023 en dématérialisation.

VIII - AUTRES ACTIVITES DU SERVICE

- **Gestion des demandes de dégrèvement des factures d'eau élevée pour lesquelles ont été constatés des fuites d'eau sur canalisation ou avant compteur.**
- **Réponses aux réclamations liées à l'activité du service (mails, courriers).**
- **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**
 - **ENGIE : environ 3600 factures**
 - **BOUCLIER TARIFAIRE : environ 1500 factures en plus cette année**
 - **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : environ 800 lignes de facturation.**
- **Représentation de Val de Berry au sein de la Commission Départementale de Conciliation : la fréquence est passée d'une tous les trimestres à une par mois.**
- **Mise en œuvre du changement de codification de la 3033 en 3032 avec tous les impacts que cela peut avoir, notamment sur la gestion des compteurs d'eau (intervention PREM).**
- **Echange de patrimoine avec FRANCE LOIRE : s'agissant de collectifs, le travail est plus important que sur une reprise d'individuels. Reprise du quittancement, gestion des compteurs d'eau, etc...**

LE CONSEIL DE GESTION

Le conseiller de gestion (par ailleurs mis à disposition à 40% au bénéfice de Val de France) a mis son expertise au service des équipes sur différents domaines comptables et financiers et assure, en lien avec la direction technique et développement, le suivi et la comptabilisation des dossiers de cessions de droits à certificats d'énergie. Les produits ainsi générés se sont élevés en 2024 à 519 K€.

La gestion des dossiers de demandes de dégrèvement de TFPB a été reprise en interne en 2024. Le cumul des demandes adressées à la DDFIP en 2024 s'élève à 1.824 K€, dont 603 K€ pour les démolitions.

Il est le référent de l'organisme en matière de fonds de soutien à l'innovation.

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

**DIRECTION COMMERCIALE
ET DE LA PROXIMITE**

DIRECTION COMMERCIALE ET DE PROXIMITE

LES LOGEMENTS GERES PAR VAL DE BERRY

8 808 logements familiaux gérés (occupés et non occupés) au 31 décembre 2024 répartis comme suit :

- Agence Bourges Nord : 2 204
- Agence Bourges Sud : 1 808
- Agence Bourges Centre : 1 981
- Agence de Vierzon : 1 579
- Agence de St Amand : 1 236

I - L'OCCUPATION DE NOS LOGEMENTS

I - 1 L'OCCUPATION PAR CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

	CDI	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	AGENTS PUBLICS/ ARTISANS	RETRAITES	AUTRES	NC	TOTAL
AGENCE NORD	105	325	289	7	10	409	138	809	2 092
AGENCE SUD	116	465	222	7	21	383	140	455	1 008
AGENCE CENTRE	116	517	209	11	31	515	157	431	1 967
AGENCE VIERZON	81	318	213	3	5	404	169	315	1 508
AGENCE ST AMAND	63	302	142	6	17	315	95	280	1 221
TOTAL	481	1 927	1 075	34	84	2 026	619	2 280	8 808

CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLES DES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024

	CDI	CDI	CHOMAGE	ETUDIANTS/ APPRENTIS INTERIM	AGENTS PUBLICS/ ARTISANS	RETRAITES	AUTRES	NC
AGENCE NORD	5,02%	15,54%	13,81%	0,33%	0,48%	19,55%	6,60%	38,67%
AGENCE SUD	6,36%	25,72%	12,28%	0,39%	1,16%	21,18%	7,74%	25,17%
AGENCE CENTRE	5,84%	26,02%	10,52%	0,55%	1,56%	25,92%	7,90%	21,69%
AGENCE VIERZON	5,37%	21,09%	14,03%	0,20%	0,33%	26,79%	11,21%	20,89%
AGENCE ST AMAND	5,15%	24,69%	11,61%	0,49%	1,39%	26,00%	7,77%	22,89%
TOTAL	5,57%	22,36%	12,47%	0,39%	0,97%	23,54%	8,11%	26,57%

I - 2 LA COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS¹²⁴

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2024

	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES				
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> 3 ENFANTS	SANS ENFANT	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> 3 ENFANTS
AGENCE NORD	1054	273	143	81	58	175	89	92	77	48
AGENCE SUD	1309	261	165	68	39	120	57	50	28	13
AGENCE CENTRE	1128	250	150	81	28	171	55	80	36	28
AGENCE VIERZON	814	182	108	47	24	136	56	59	43	29
AGENCE ST AMAND	778	157	97	55	11	84	24	17	15	7
TOTAL	4783	1123	663	271	120	596	271	297	199	125
%	23,5%	23,5%	13,9%	5,7%	2,5%	12,4%	5,7%	6,2%	4,2%	2,6%

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024

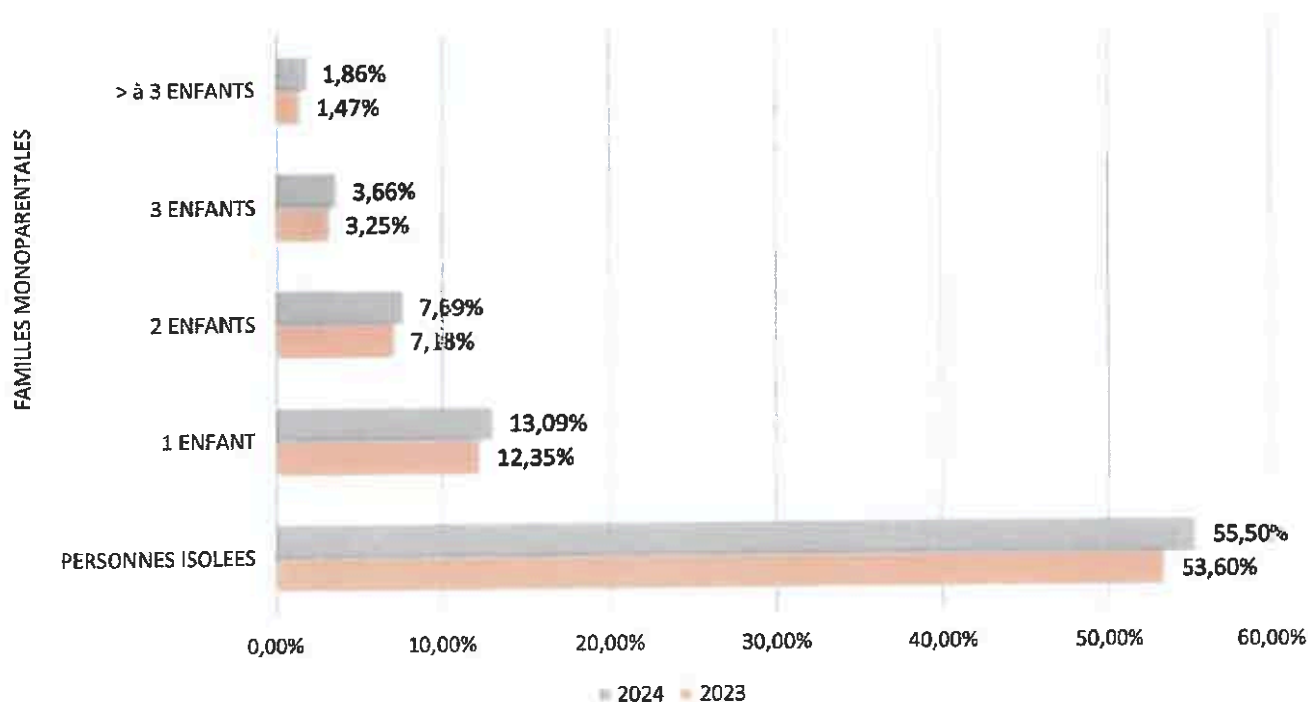
	PERSONNES ISOLEES	FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES				
		1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> 3 ENFANTS	SANS ENFANT	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	> 3 ENFANTS
AGENCE NORD	50,35%	13,06%	6,84%	3,87%	2,77%	8,58%	4,25%	4,40%	3,02%	2,30%
AGENCE SUD	55,01%	14,44%	8,13%	3,78%	2,16%	6,84%	3,15%	2,77%	1,44%	0,72%
AGENCE CENTRE	56,77%	12,58%	7,55%	4,08%	1,41%	8,61%	2,77%	3,02%	1,81%	1,41%
AGENCE VIERZON	53,98%	12,73%	7,18%	3,12%	1,59%	9,02%	3,71%	3,91%	2,85%	1,92%
AGENCE ST AMAND	63,61%	12,43%	7,83%	3,11%	0,80%	6,87%	1,98%	1,39%	1,23%	0,57%
TOTAL	55,50%	13,09%	7,69%	3,66%	1,86%	8,58%	4,25%	4,40%	3,02%	2,30%
%	55,50%	13,09%	7,69%	3,66%	1,86%	8,58%	4,25%	4,40%	3,02%	2,30%

Les logements occupés par des couples représentent moins de 20 % du parc de Val de Berry, dont 8 % sont sans enfant.

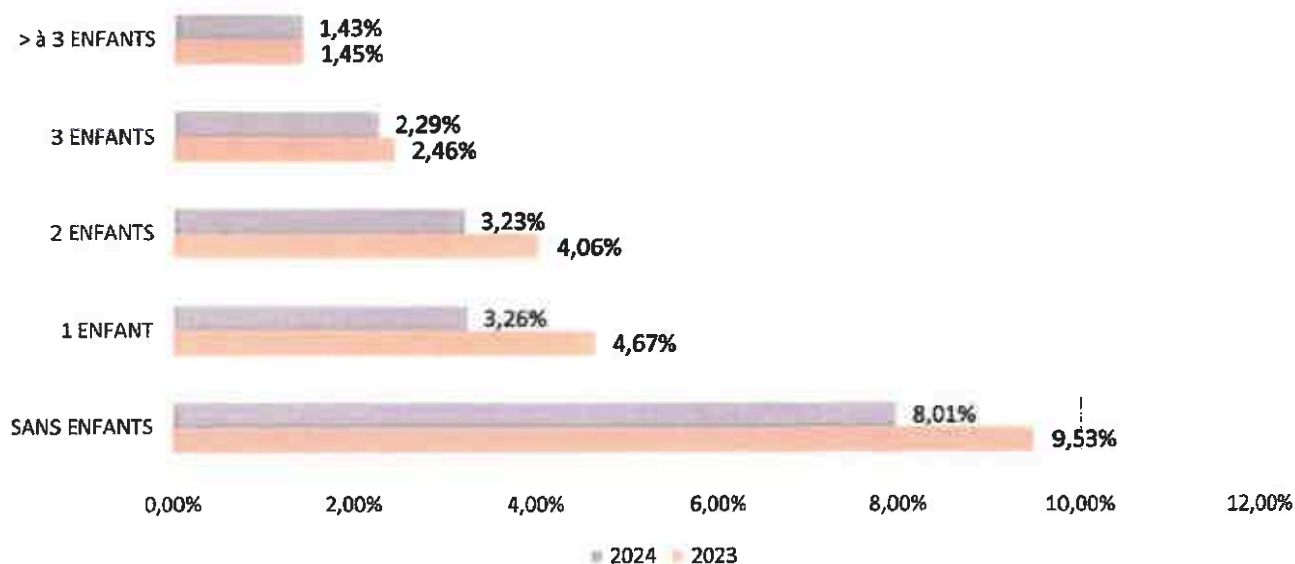
Les personnes isolées occupant des logements représentent plus de 55 %.

Les familles monoparentales quant à elles représentent plus de 25 %.

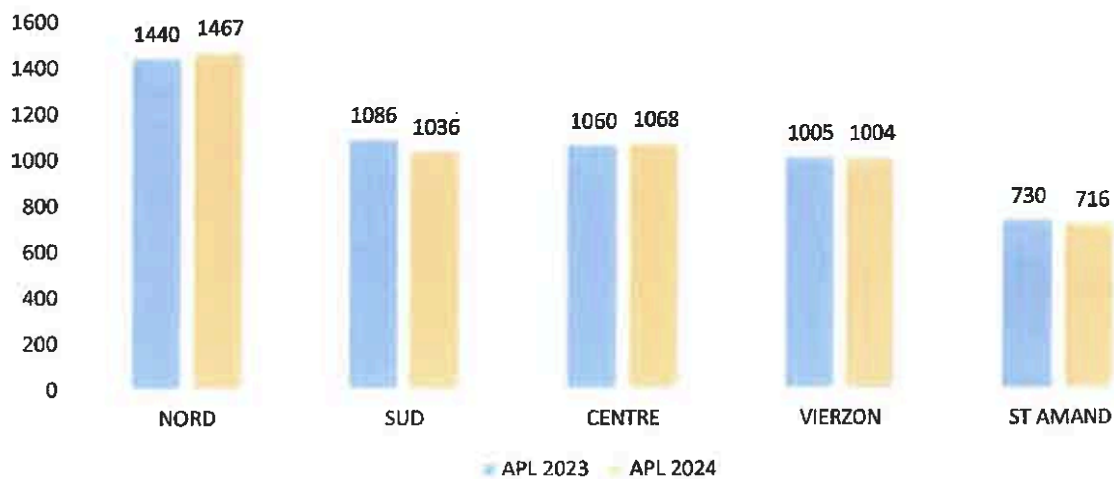
COMPOSITION DES FAMILLES MONOPARENTALES 2023/2024



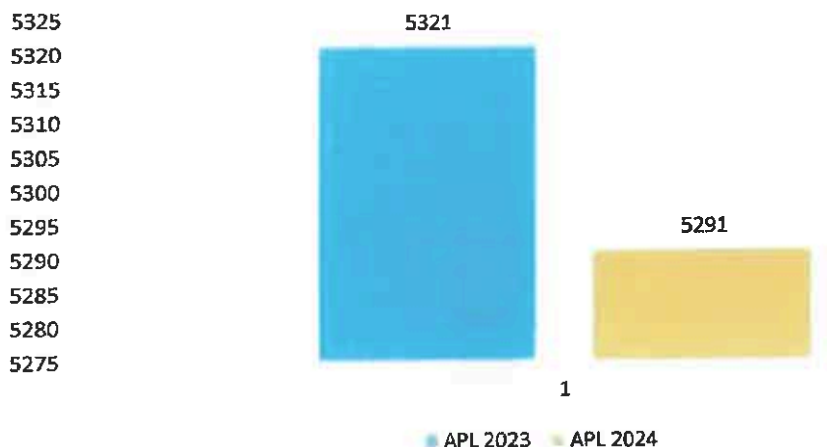
125
COMPOSITION FAMILIALE HORS FOYERS MONOPARENTAUX
2023/2024



NOMBRE DE MENAGES AU 31 DECEMBRE 2023 PERCEVANT L'APL



126 MENAGES PERCEVANT L'APL 2023 -2024



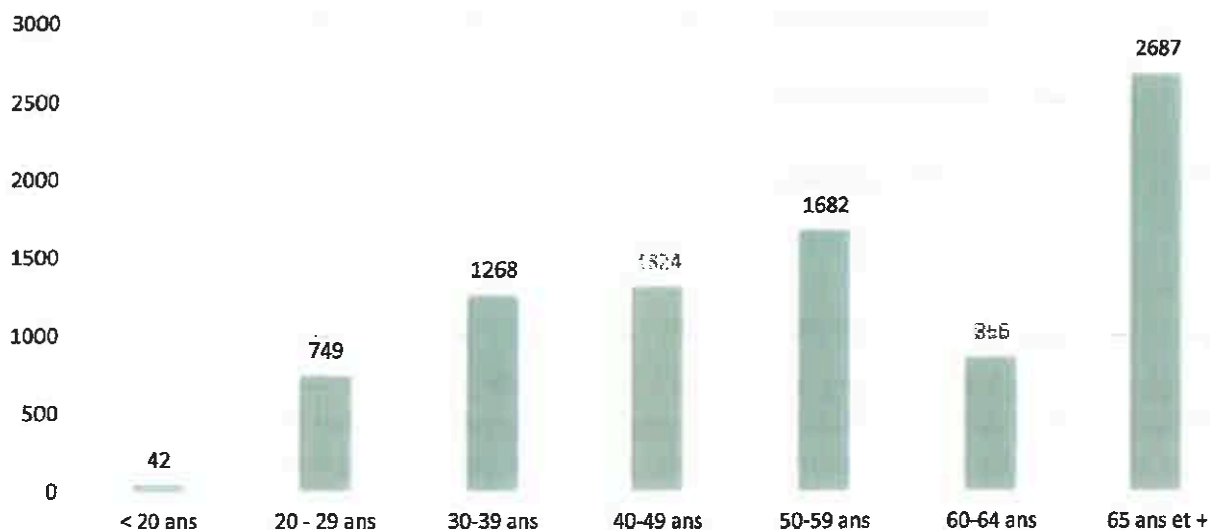
5 291 ménages en place à Val de Berry perçoivent l'APL en 2024, soit 61.39 % des locataires. Alors que nous observons une nette augmentation des ménages percevant l'APL sur le secteur nord, le secteur sud et celui de St Amand voient à la baisse, le nombre de ménage bénéficiant de cette aide.

I - 3 L'AGE DE NOS LOCATAIRES

AGE DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	18	201	290	324	400	196	663
AGENCE SUD	4	159	291	284	377	162	531
AGENCE CENTRE	13	195	306	328	367	200	578
AGENCE VIERZON	5	98	228	236	305	144	492
AGENCE ST AMAND	2	96	153	152	233	164	423
TOTAL	42	749	1268	1324	1682	866	2687

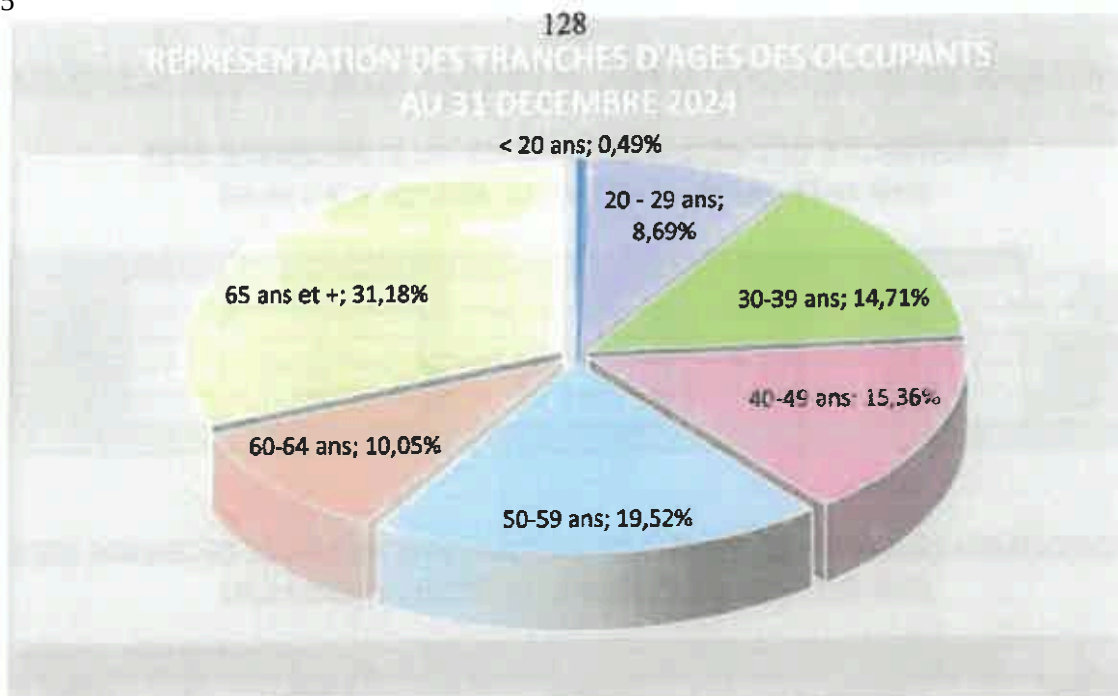
127 ÂGES DES LOCATAIRES TITULAIRES AU 31 DECEMBRE 2024



ÂGE DES LOCATAIRES TITULAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	0,86%	9,61%	13,86%	15,49%	19,12%	9,37%	31,69%
AGENCE SUD	0,22%	8,79%	16,10%	15,71%	20,85%	8,96%	29,37%
AGENCE CENTRE	0,65%	9,81%	15,40%	16,51%	18,47%	10,07%	29,09%
AGENCE VIERZON	0,33%	6,50%	15,12%	15,65%	20,23%	9,55%	32,63%
AGENCE ST AMAND	0,16%	7,85%	12,51%	12,43%	19,05%	13,41%	34,59%

La part d'occupants âgés de 65 ans est la plus représentée avec 31,18 % des locataires et augmente par rapport à l'année 2023. Ce constat confirme la tendance au vieillissement de notre clientèle.

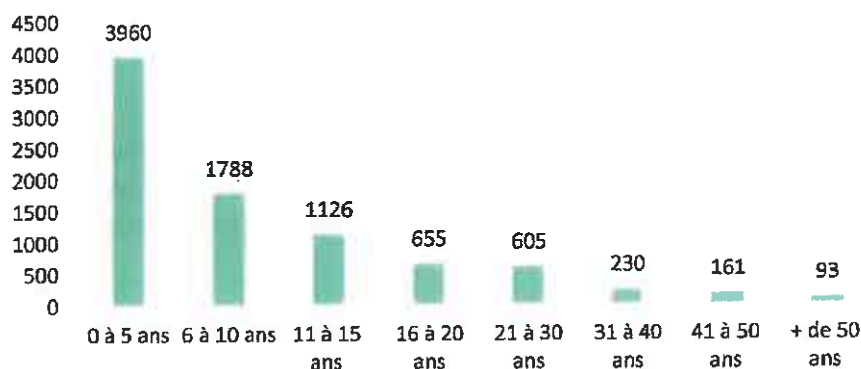


I - 4 NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS

ANCIENNETÉ DE NOS LOCATAIRES DANS LEURS LOGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024

	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
NOS LOCATAIRES 2024	3960	1788	1126	655	605	230	161	93

NOMBRE DE LOCATAIRES PAR ANNÉE D'ANCIENNETÉ DANS LEURS LOGEMENTS (au 31.12.2024)



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

I - 5 LES RESSOURCES DE NOS LOCATAIRES PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM

RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE AU 31 DECEMBRE 2024 (PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NC	TOTAL
AGENCE NORD	1 608	367	97	20	2 092
AGENCE SUD	1 170	444	185	9	1 808
AGENCE CENTRE	1 226	540	215	6	1 987
AGENCE VIERZON	1 144	278	82	4	1 508
AGENCE ST AMAND	830	296	93	4	1 223
TOTAL	5 978	1 925	672	43	8 618

RESSOURCES DES MENAGES EN PLACE EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024 (PAR RAPPORT AU PLAFOND DE RESSOURCES HLM)

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NC
AGENCE NORD	78,67%	17,95%	4,64%	0,96%
AGENCE SUD	64,71%	24,56%	10,23%	0,50%
AGENCE CENTRE	61,70%	27,18%	10,82%	0,30%
AGENCE VIERZON	75,86%	18,44%	5,44%	0,27%
AGENCE ST AMAND	67,87%	24,20%	7,60%	0,33%
TOTAL	69,37%	22,34%	7,60%	0,50%

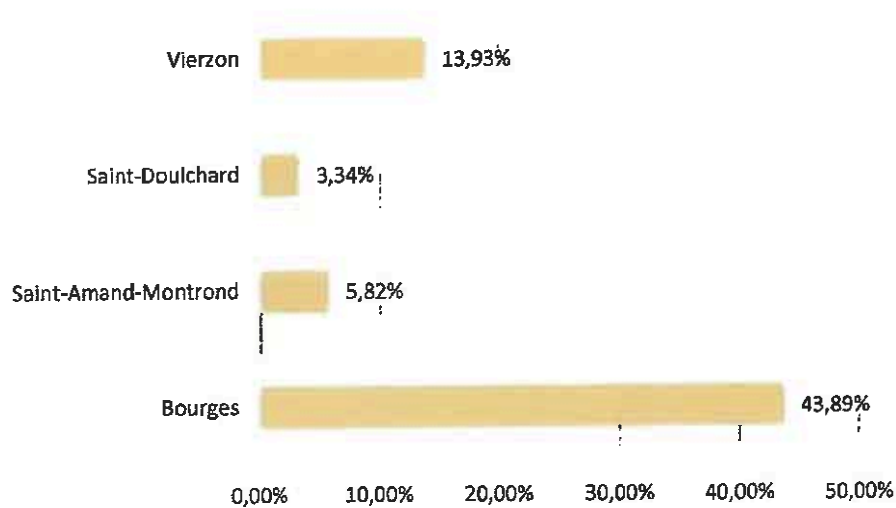
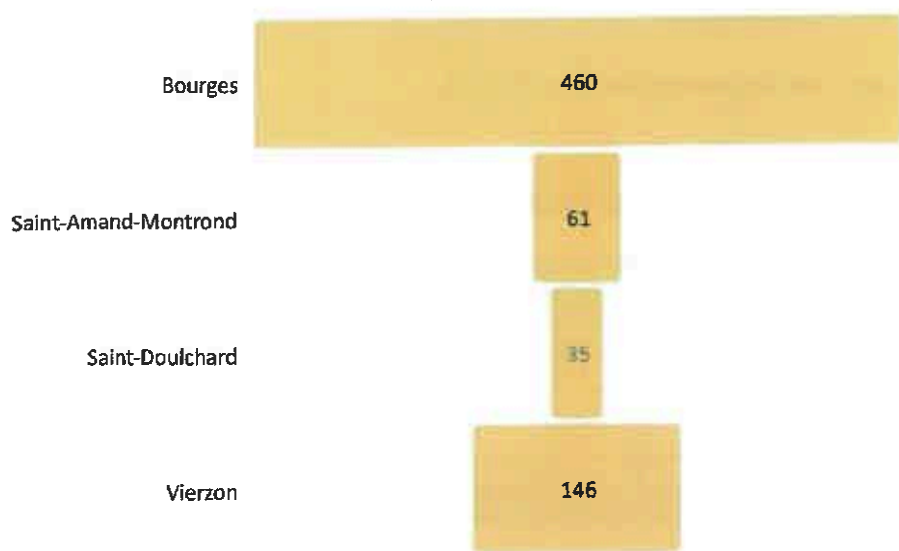
Nous constatons que plus de 7 locataires sur 10, ont des ressources supérieures à 100 % du plafond HLM (PLAI).

II - LES DEMANDES DE LOGEMENTS EN 2024

En 2024, 1 048 demandes de logements ont été saisies sur le SNE par Val de Berry.
87 demandeurs n'ont pas souhaité renouveler leur demande ou l'ont abandonnée.
Plus de la moitié des candidats demandent à habiter sur l'agglomération de Bourges.

II - LES COMMUNES LES PLUS SOLLICITEES 130

Les 4 communes les plus demandées en 2024



III - BAUX SIGNÉS EN 2024

III - 1 LES BAUX SIGNÉS AU 31 DECEMBRE 2024

1012 baux ont été signés en 2024, soit une augmentation de + 5.09 %.

NOMBRE DE BAUX SIGNÉS AU 31 DECEMBRE 2024

	ENTRANTS	LOGEMENTS		TOTAL
		EN QPV	HORS QPV	
AGENCE NORD	262	248	14	262
AGENCE SUD	187	64	123	187
AGENCE CENTRE	252	0	252	252
AGENCE VIERZON	147	31	116	147
AGENCE ST AMAND	164	16	148	164
TOTAL	1012	359	653	1012

III - 2 REPARTITION EN QPV et HORS QPV

REPARTITION EN QPV et HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2024

	LOGEMENTS		TOTAL
	EN QPV	HORS QPV	
AGENCE NORD	248	14	262
AGENCE SUD	64	123	187
AGENCE CENTRE	1	251	252
AGENCE VIERZON	31	116	147
AGENCE ST AMAND	16	148	164
TOTAL	360	652	1012

REPARTITION EN QPV et HORS QPV EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2023

	ENTRANTS	LOGEMENTS	
		EN QPV	HORS QPV
AGENCE NORD	25,89%	94,66%	5,34%
AGENCE SUD	18,48%	34,22%	65,78%
AGENCE CENTRE	24,90%	0,00%	100,00%
AGENCE VIERZON	14,53%	21,09%	78,91%
AGENCE ST AMAND	16,21%	9,76%	90,24%
		35,47%	64,53%

Nous constatons que le volume de baux signés, en Quartier Politique de la Ville (QPV), est stable par rapport à 2024.

III - 3 LA COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS AU 31 DECEMBRE 2024

	PERSONNES ISOLÉES	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	115	48	17	17	11	11	18	11	6	7
AGENCE SUD	103	26	25	10	2	1	5	8	5	2
AGENCE CENTRE	118	35	30	12	6	23	8	10	4	6
AGENCE VIERZON	52	32	15	6	5	12	7	8	4	6
AGENCE ST AMAND	88	18	18	7	3	17	8	2	2	1
TOTAL	472	154	105	52	27	45	48	39	21	28
TOTAL	472	347					192			
TOTAL 1+2		1012								

COMPOSITION FAMILIALE DES FOYERS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024

	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	44,27%	18,32%	6,49%	6,49%	4,20%	4,20%	6,87%	4,20%	2,29%	2,67%
AGENCE SUD	55,08%	13,90%	12,08%	4,83%	0,97%	0,48%	2,42%	3,88%	2,42%	0,97%
AGENCE CENTRE	46,83%	13,89%	11,90%	4,76%	2,75%	10,55%	3,57%	4,59%	1,83%	2,76%
AGENCE VIERZON	35,37%	21,77%	10,20%	4,08%	3,40%	8,16%	4,76%	5,44%	2,72%	4,08%
AGENCE ST AMAND	53,66%	10,98%	10,98%	4,27%	1,83%	10,37%	5,97%	1,22%	1,22%	0,61%
TOTAL	47,27%	15,73%	10,16%	5,34%	2,87%	8,12%	4,95%	5,16%	2,09%	2,11%
TOTAL	47,27%	33,88%					18,12%			

Près de la moitié des nouveaux entrants sont des personnes isolées. Les familles monoparentales, majoritairement avec un ou deux enfants, sont en nette hausse, + 3.98 %, par rapport à 2023.

129 mutations internes ont été effectuées en 2024, dont 59 relogements (Aéroport, Barbès, les Verdins et NPNRU).

III - 4 L'AGE DES NOUVEAUX LOCATAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

AGE DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2024

	< 20 ans	20 - 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	12	81	83	44	35	9	18
AGENCE SUD	2	50	46	28	26	6	29
AGENCE CENTRE	8	59	58	55	28	13	31
AGENCE VIERZON	2	39	47	23	17	7	12
AGENCE ST AMAND	3	31	35	25	27	14	29
TOTAL	27	260	249	175	133	49	119

133
AGE DES LOCATAIRES EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024

	< 20 ans	20-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65 ans et +
AGENCE NORD	4,58%	30,92%	24,05%	16,79%	13,36%	3,44%	6,87%
AGENCE SUD	1,07%	26,74%	24,60%	14,97%	13,90%	3,21%	15,51%
AGENCE CENTRE	3,17%	23,41%	23,02%	21,83%	11,11%	5,16%	12,30%
AGENCE VIERZON	1,37%	26,71%	32,19%	15,75%	11,64%	4,79%	8,22%
AGENCE ST AMAND	1,83%	18,90%	21,34%	15,24%	16,46%	8,54%	17,68%
TOTAL	2,67%	25,69%	23,60%	17,23%	13,14%	4,84%	11,76%

La tranche d'âge 20-40 ans est la plus représentée parmi les nouveaux locataires (50.30 %). On remarque que 16,60 % des nouveaux entrants ont plus de 60 ans.

III - 5 PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2024

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 31 DECEMBRE 2024

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	225	27	7	3
AGENCE SUD	143	33	10	1
AGENCE CENTRE	201	40	10	1
AGENCE VIERZON	122	21	2	2
AGENCE ST AMAND	119	39	5	1
TOTAL	810	160	34	8

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS EN POURCENTAGE AU 31 DECEMBRE 2024

	< à 60 % du plafond	60 à 100 % du plafond	> 100 % du plafond	NR
AGENCE NORD	85,88%	10,31%	2,67%	1,15%
AGENCE SUD	76,47%	17,65%	5,35%	0,53%
AGENCE CENTRE	79,76%	15,87%	3,97%	0,40%
AGENCE VIERZON	82,99%	14,29%	1,36%	1,36%
AGENCE ST AMAND	72,56%	23,78%	3,05%	0,61%
TOTAL	80,04%	15,61%	3,36%	0,79%

IV - 1 LES DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2024 134

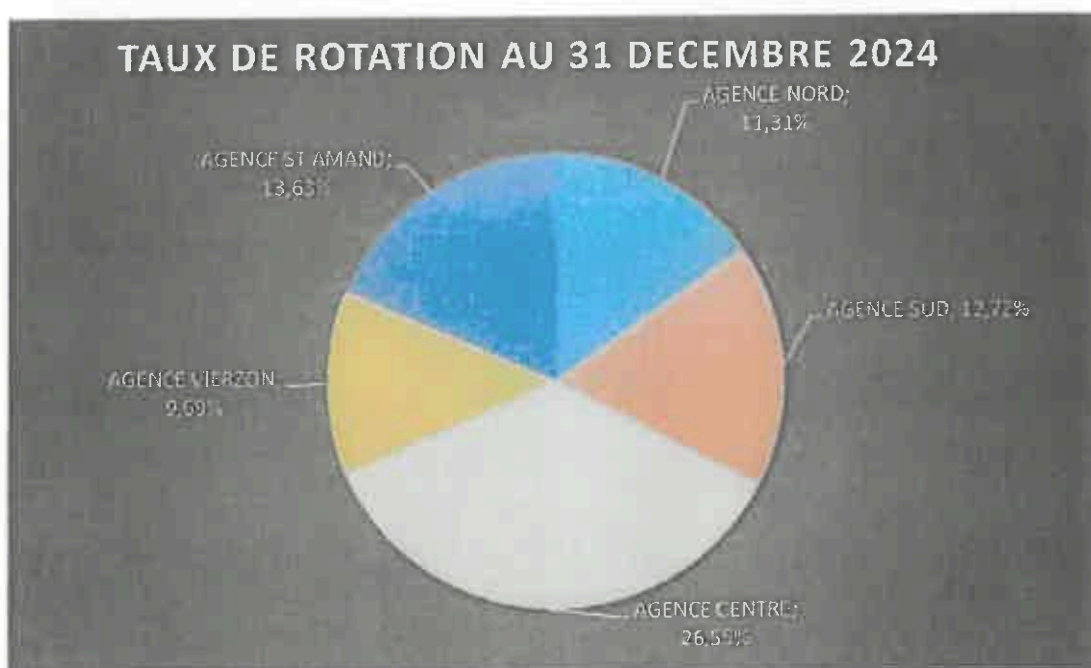
NOMBRE DE DEPARTS AU 31 DECEMBRE 2024

	SORTANTS 2024	LOGEMENTS GENES	%
AGENCE NORD	196	2 204	8,89%
AGENCE SUD	273	1 808	15,10%
AGENCE CENTRE	274	1 981	13,83%
AGENCE VIERZON	159	1 579	10,07%
AGENCE ST AMAND	173	1 236	14,00%
TOTAL	1 075	8 808	12,20%

Val de Berry a enregistré 1075 départs en 2024, répartis sur tout le territoire.

TAUX DE ROTATION AU 31 DECEMBRE 2024

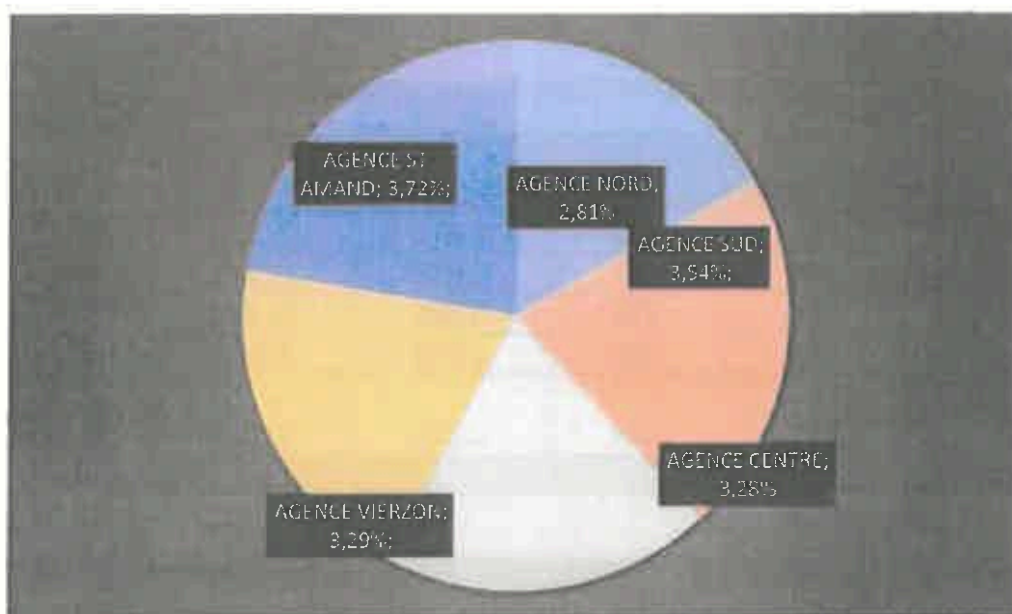
	SORTANTS	ENTRANTS	LOGEMENTS	taux de rotation
AGENCE NORD	196	262	2 204	11,31%
AGENCE SUD	273	187	1 808	12,72%
AGENCE CENTRE	274	252	1 981	26,55%
AGENCE VIERZON	159	147	1 579	9,69%
AGENCE ST AMAND	173	164	1 236	13,63%
TOTAL	1 075	1 012	8 808	11,85%



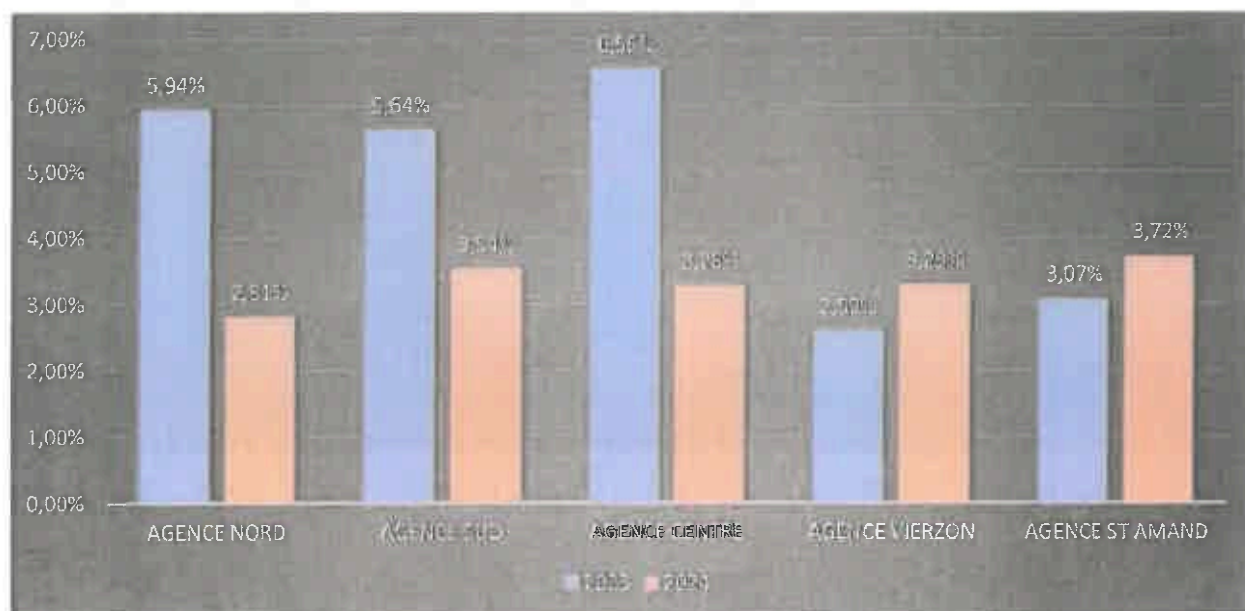
V - VACANCE COMMERCIALE

VACANCE COMMERCIALE AU 31 DECEMBRE 2024

	VACANCE COMMERCIALE	LGTS DERG	TAUX
AGENCE NORD	62	2204	2,81%
AGENCE SUD	64	1808	3,54%
AGENCE CENTRE	65	1981	3,28%
AGENCE VIERZON	52	1579	3,29%
AGENCE ST AMAND	46	1236	3,72%
TOTAL	269	8808	3,28%



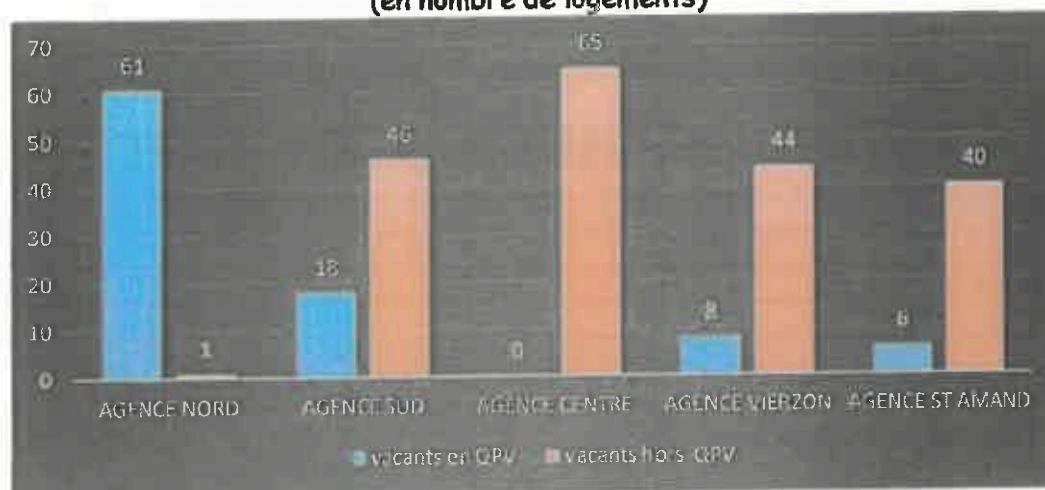
EVOLUTION VACANCE COMMERCIALE 2023/2024



V - 1 LA VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2024

	LOGEMENTS		TOTAL
	vacants en QPV	vacants hors QPV	
AGENCE NORD	61	1	62
AGENCE SUD	18	46	64
AGENCE CENTRE	0	65	65
AGENCE VIERZON	8	44	52
AGENCE ST AMAND	6	40	46
TOTAL	93	196	289

VACANCE COMMERCIALE EN QPV ET HORS QPV AU 31 DECEMBRE 2024 (en nombre de logements)



V - 2 LA VACANCE COMMERCIALE PAR TYPOLOGIE AU 31 DECEMBRE 2024

	TYPOLOGIES					TOTAL
	T1	T2	T3	T4	Non logé	
AGENCE NORD	0	10	28	22	2	62
AGENCE SUD	0	3	32	26	3	64
AGENCE CENTRE	6	6	20	29	4	65
AGENCE VIERZON	6	7	18	17	4	52
AGENCE ST AMAND		6	15	24	1	46
TOTAL	12	32	113	118	14	289

V - 3 DUREE DE LA VACANCE COMMERCIALE EN ¹³⁷ NOMBRE DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2024

	VACANTS - 3 MOIS	VACANTS + 3 MOIS	TOTAL
AGENCE NORD	31	31	62
AGENCE SUD	35	29	64
AGENCE CENTRE	32	33	65
AGENCE VIERZON	32	20	52
AGENCE ST AMAND	31	15	46
TOTAL	161	128	289

VI - LES RECLAMATIONS

11 169 réclamations ont été reçues à VAL DE BERRY en 2024, soit une augmentation de +3.95 % par rapport à l'année 2023 au cours de laquelle 10 758 avaient été réceptionnées.

ETAT DES RECLAMATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

	Réclamations en cours de traitement	Réclamations traitées	Total
AGENCE CENTRE	47	1963	2010
AGENCE NORD	51	3880	3931
AGENCE SUD	67	2930	2997
AGENCE ST AMAND	42	927	969
AGENCE VIERZON	60	1202	1262
TOTAL	267	10902	11169

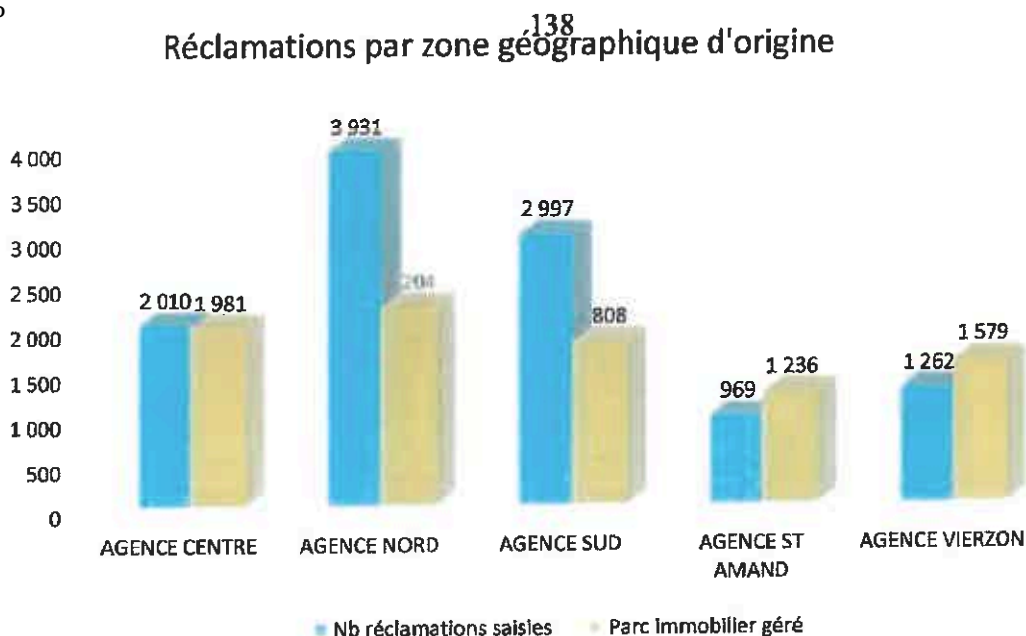
A noter que les états des réclamations évoluent au fil du temps, les chiffres varient donc en fonction de la date d'extraction des données.

VI- 1 LES RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE

RECLAMATIONS PAR ZONE GEOGRAPHIQUE D'ORIGINE AU 31 DECEMBRE 2024

	Nb réclamations saisies	Parc immobilier géré	Ratio Nbre réclamations / logements gérés
AGENCE CENTRE	2 010	1 981	1,0
AGENCE NORD	3 931	2 204	1,8
AGENCE SUD	2 997	1 808	1,7
AGENCE ST AMAND	969	1 236	0,8
AGENCE VIERZON	1 262	1 579	0,8
TOTAL	11 169	8 808	1,3

Réclamations par zone géographique d'origine

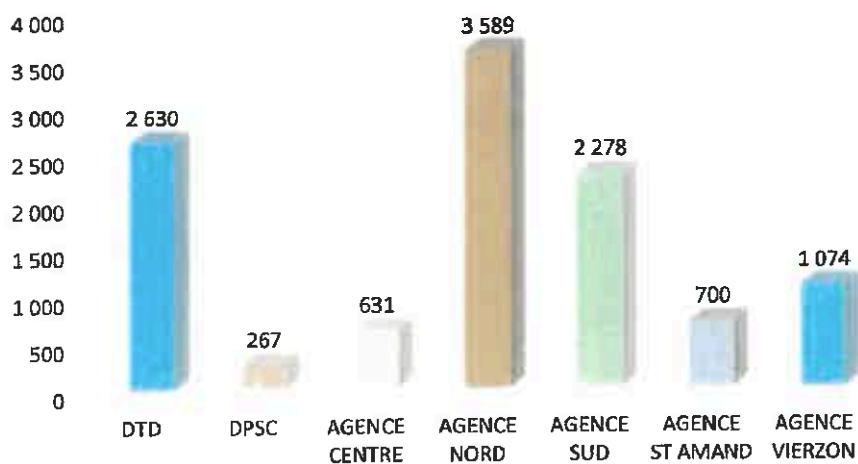


VI - 2 LES RECLAMATIONS SAISIES AU 31 DECEMBRE 2024

SERVICES AYANT SAISI LA RECLAMATION (guichet enregistreur)

	Nb réclamations saisies
DTD	2 630
DPSC	267
AGENCE CENTRE	631
AGENCE NORD	3 589
AGENCE SUD	2 278
AGENCE ST AMAND	700
AGENCE VIERZON	1 074
TOTAL	11 169

Réclamations saisies par services

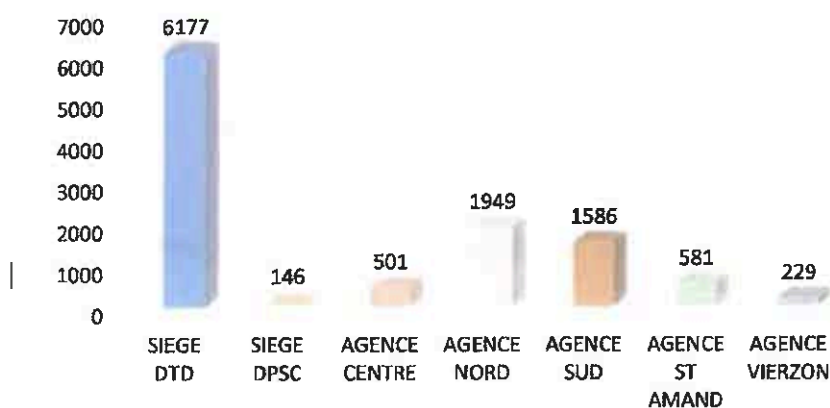


VI- 3 LES SERVICES CHARGES DE TRAITER LA RECLAMATION

SERVICES AYANT EN CHARGE DE TRAITER LA RECLAMATION

	Nb réclamations à traiter
SIEGE DTD	6177
SIEGE DPSC	146
AGENCE CENTRE	501
AGENCE NORD	1949
AGENCE SUD	1586
AGENCE ST AMAND	581
AGENCE VIERZON	229
TOTAL	11169

Réclamations à traiter

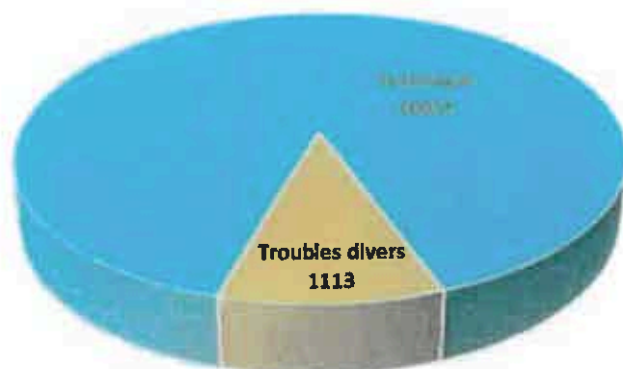


VI- 4 RECLAMATIONS PAR NATURE AU 31 DECEMBRE 2024

	Nb de réclamations
Réclamations techniques	10056
vie de groupe/voisinage/sécurité	1113
TOTAL	11169

90 % des réclamations sont d'ordre technique contre 10 % concernant les troubles.

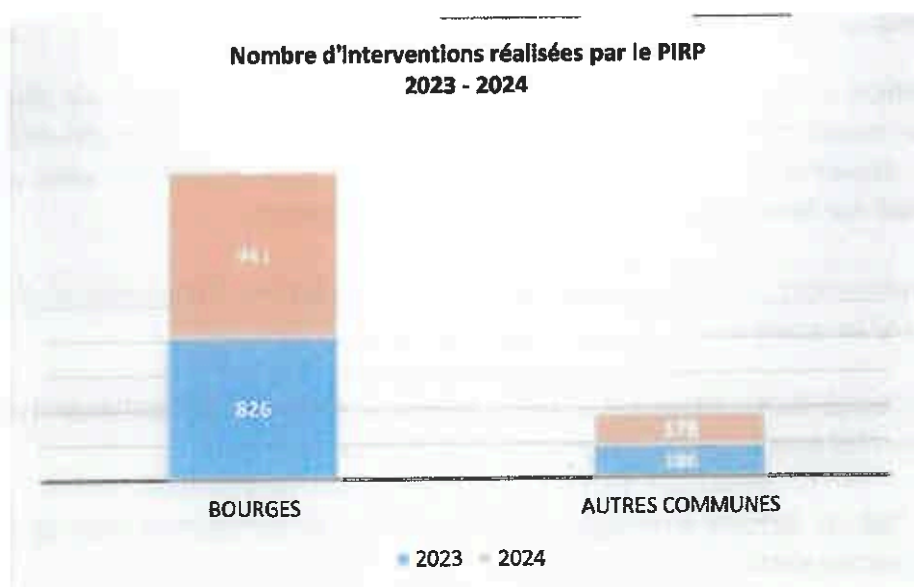
140 réclamations par nature

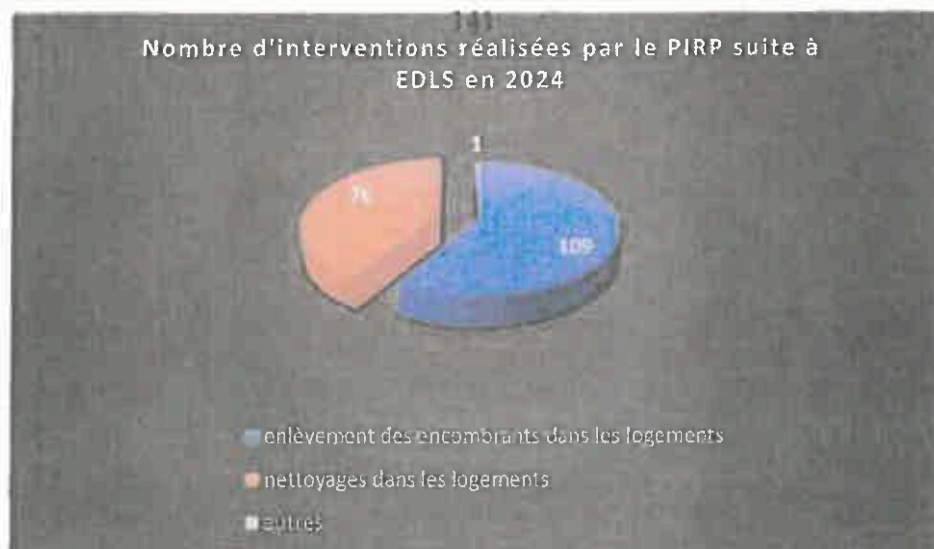


■ Réclamations techniques ■ vie de groupe/voisinage/sécurité

VII - POLE D'INTERVENTION RAPIDE PROPRETE (PIRP)

En 2024, 1119 interventions ont été réalisées par le PIRP sur le parc de Val de Berry, que ce soit pour du nettoyage de logements ou de parties communes, d'enlèvements de tags et de détritus.





Ce sont 186 interventions, réparties sur tout le parc de Val de Berry, qui ont été effectuées par le PIRP après états des lieux sortants. Il s'agit le plus souvent de procéder à du nettoyage et d'enlever les encombrants restés dans le logement.

29 tonnes de déchets ont été déposés en déchetterie pour un coût de 8100€ contre 5400€ en 2023.

Le PIRP a procédé à 779 interventions pour l'enlèvement des encombrants et autres déchets déposés aux pieds des Points d'Apports Volontaires.

VIII - PARTENARIATS ET ACTIONS DIVERSES

Val de Berry maintient ses partenariats avec plusieurs collectivités, à travers des dispositifs comme les Contrat de Ville, renouvelés en 2024 à BOURGES, VIERZON et SAINT-AMAND-MONTROND, avec leurs conventions d'abattement de taxe foncière dédiées, 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.

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 2024, 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 SERVICES (Bourges)
- APLEAT ACEP (Bourges)
- Ville de Vierzon

L'engagement financier pour Val de Berry, pour le ¹⁴²financement des postes « Adulte Relais » et pour les partenariats associatifs divers dans les quartiers, se monte pour l'année 2024, à 36.500€.



**Animation « compostage » à BOURGES
Baudens
et Flora Tristan**



**Animation « Eco-mobile » à
Bourges,
quartiers Nord avec le Réseau
d'Echange Réciproque des Savoirs
(RERS)**



**Atelier « Tri Bio » à Bourges
quartiers Nord**



Forum « Santé sociale » à l'EPIDE



Atelier « Graff » à La Guerche-sur-L'Aubois



Bus de l'entrepreneuriat à Vierzon



Rencontre en pieds d'immeuble à Sancerre et Bourges dans le cadre de l'échange de patrimoine avec France-Loire



L'année 2024 a été consacrée au déploiement des actions élaborées dans le cadre du Projet « Cap Proximité ». Ce déploiement se poursuit avec une refonte du module des réclamations début 2025.

Ce projet a également permis d'enchaîner avec la mise en œuvre d'un nouveau chantier, dans le cadre du Projet d'entreprise de Val de Berry, consacré à l'apport de solidarité et de qualité de service aux locataires de Val de Berry.



L'année 2024 a vu le déploiement de l'application Collecte, qui est désormais un outil intégré à l'organisme pour les équipes de terrain, dans la surveillance du patrimoine et la remontée d'information. Ce déploiement se poursuivra en 2025 avec de nouveaux cas d'usage de cet applicatif, notamment pour la gestion des sinistres.

**DIRECTION DES SYSTÈMES
D'INFORMATION**

DIRECTION SYSTEMES D'INFORMATION

Déploiement d'appareils portables et sécurisation

Val de Berry continue le remplacement et le déploiement de pc portables et tablettes, avec pour objectif 100% de mobilité dès début 2025. L'accès aux ressources numériques de Val de Berry devient possible de n'importe où, en toute sécurité. Dans le cadre de ce projet, nous améliorons aussi la sécurité de nos systèmes, notamment par l'enrôlement de la nouvelle flotte de téléphones mobiles, remplacée en octobre, dans un MDM (logiciel de gestion d'appareils). Cela permet d'appliquer un niveau de sécurité élevé.

Coût : 55k€

Evolution de Microsoft 365

Le passage à M365 fin 2022, a été le début d'un changement profond de nos habitudes de travail.

Nous avons depuis augmenté l'utilisation des outils collaboratifs tel que teams. Nous avons externalisé dans le cloud une partie de nos fichiers, que nous chiffons pour les sauvegarder, et augmentons ainsi considérablement le niveau de sécurité. Le passage de nos licences en version premium fin 2023, a permis les évolutions programmées en 2024.

Coût : 25k€

Développement application CODIR

Dans le cadre de la mise en place d'indicateurs, La DSI a développé un outil, qui permet au codir de dématérialiser ses réunions et de suivre les décisions.

Il permet aussi à chaque directeur de partager les indicateurs et projets de sa direction

Coût : interne

Renouvellement réseau interne

Le remplacement de l'ensemble des actifs du réseau interne et l'interconnexion en fibre des baies de brassage a considérablement amélioré la stabilité, mais surtout la sécurité, notamment par une organisation en étoile et en vlan (réseau virtuel) du réseau. Ce type d'architecture segmente les flux, et limite ainsi les interactions entre les différents appareils connectés, ce qui minimise les risques d'intrusions.

Coût : 30k€

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250430-30042025_2-DE
Reçu le 30/04/2025