



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

=====

**III - RAPPORT D'ACTIVITE 2024 DES ASSOCIATIONS LOCATAIRES DANS LE
CADRE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

Comme chaque année, chaque association de locataires siégeant au Conseil d'Administration est tenue de présenter un rapport d'activité de l'année antérieure détaillant les différentes actions menées.

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de ces rapports d'activité.

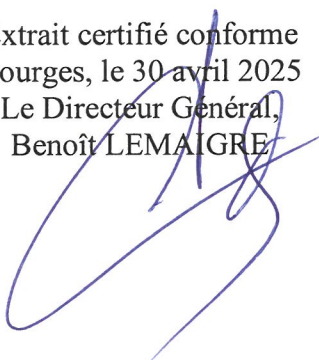
DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte des rapports d'activité 2024 des différentes associations de locataires siégeant à cette instance.

.....
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 DE NOTRE ASSOCIATION INDECOSA-CGT 18 DANS LE LOGEMENT SOCIAL

*avec les locataires de Val de Berry, ses élus
et représentants dans les instances du bailleur.*

Depuis 2010, année de notre élection, nous nous sommes organisés au sein de notre Association Indecosa-CGT 18, pour agir au mieux avec les locataires afin qu'ils soient acteurs avec leurs représentants pour faire valoir leurs droits.

Ainsi lors des Conseils d'Administration de notre Association impliquée dans la défense du consommateur, le point "logement" figure toujours à l'ordre du jour. Cela permet d'informer les administrateurs non impliqués dans ce domaine sur nos actions, nos interventions afin de pouvoir analyser et en dresser un bilan.

Afin, de répondre au mieux des sollicitations des locataires, nous avons créé très rapidement la Commission Logement-Habitat 18, instance reliée à l'Union Départementale CGT.

Cette commission se réunit tous les deux mois, voire plus si nécessaire. Elle est composée :

- du Président de l'Association Indecosa-CGT18.
- des élus des représentants des locataires qui siègent au Conseil d'Administration de Val de Berry.
- des représentants des locataires ainsi que des locataires désignés par notre Association dont ils sont adhérents.
- du mandaté de l'UD-CGT qui siège au CA de Val de Berry.
- des membres du CA Indecosa-CGT 18.
- des locataires adhérents à nos Amicales de quartiers.

Lors de cette Commission, nous faisons le point avec tous les membres présents sur les choix des politiques gouvernementales en matière de logement social et leurs répercussions décentralisées, sur le terrain, malheureusement depuis plusieurs décennies à l'encontre des locataires comme dernièrement la loi Elan (promulguée le 23.11.2018), la réforme des APL, etc...

Nous faisons donc le lien avec le quotidien des locataires qui subissent de plein fouet ces nouvelles directives et décidons comment informer l'ensemble des locataires et quelles actions à mettre en œuvre suivant les diverses problématiques de quartier.

A cette Commission, nous faisons un retour des ordres du jour des CA du bailleur et des CCL et de leur déroulement, pour permettre un large débat et donner une suite ou pas selon la discussion.

Ainsi pour l'année 2024, nous avons organisé la tenue de 5 commissions logements.

Nous avons également participé à 3 Conseils d'Administration où nous faisons souvent des déclarations préliminaires afin de sensibiliser les administrateurs du CA de l'Office sur le quotidien des locataires et d'autres thèmes en lien avec l'ordre du jour. Deux CCL se sont tenus en 2024, en juin et en octobre, où là encore, nous proposons des questions plus concrètes sur les problématiques des différents quartiers.

Autre instance que nous avons mise en place, les AMICALES DE QUARTIERS, certes insuffisantes qui sont un véritable relai pour la Commission logement. Nous essayons de les réunir 1 à 2 fois par an, voire plus si nécessaire également. Il faut également préciser que 2 à 3 membres des diverses Amicales siègent à la Commission logement. Ainsi cela permet le partage de l'information et du lien social.

Nous ne négligeons pas les visites sur le TERRAIN, action INDISPENSABLE pour retisser du LIEN SOCIAL avec les locataires qui se sentent particulièrement abandonnés surtout dans les quartiers populaires où ils sont confrontés à l'absence de réponses de leur bailleur bien souvent quand ils ne passent pas par l'aide de leur association. Ainsi nous fixons des rendez-vous à domicile pour les habitants qui ne peuvent se déplacer à nos permanences.

Autre action, nous avons pu, à la demande de plusieurs locataires présents, rencontrer les responsables d'Agence notamment dans les quartiers nord ou contacter par téléphone, toujours avec le ou les locataires concernés (ex l'agence sud) suivies de visites et d'interventions parfois de l'Office, peut-être un petit plus pour le relationnel envers le locataire à voir par la suite.

Malgré tous nos efforts à rester au plus près des locataires pour améliorer leur quotidien face à des problèmes récurrents tels que MOISSURES, HUMIDITE, MANQUE D'ISOLATION PHONIQUES, THERMIQUES, INCIVILITES++++ SQUATS, DIVERS TRAFICS liés à l'INSECURITE, DIFFICULTES à régler les factures diverses, Énergie, LOYERS, nous ne pouvons que constater, hélas, une PRECARITE GALOPANTE... avec malheureusement UNE VIOLENCE et DES DRAMES HUMAINS.

NOUS DENONCONS LES DEMOLITIONS MASSIVES PRINCIPALEMENT DANS LES QUARTIERS POPULAIRES SANS PROGRAMME DE RECONSTRUCTION COHERENTE.

Suite aux consultations des LOCATAIRES DEVASTES PAR LA DISPARITION DE LEUR QUARTIER, il est URGENT DE RECONSTRUIRE des Petits COLLECTIFS ET DES PAVILLONS ADAPTES.

Nous sommes très INQUIETS quant au DEVENIR DE CETTE SOCIÉTÉ qui touche les plus FRAGILES et plus précisément AU DEVENIR DU LOGEMENT SOCIAL PUBLIC.

NOUS REAFFIRMONS AVEC FORCE QUE LE LOGEMENT SOCIAL DOIT ÊTRE ACCESSIBLE A TOUT CITOYEN. AINSI NOUS CONTINUERONS A COMBATTRE LES CHOIX POLITIQUES DE DEMANTELLEMENT DE L'HABITAT SOCIAL PUBLIC.

Le Président

Philippe TEXIER



EVALUATION DE L'ACTIVITÉ 2024

Département :

Ressources	
Cotisations (montant total)	1225,00
Nombre d'adhérents	44 + 2 Paris
Montant des subventions :	
▪ Publiques :	
▪ Autres :	654,64
Autres ressources :	9 214,61
Dépenses de fonctionnement	
Frais de personnel	0
Frais de déplacement, de missions, de représentation	1 830,57
Autres (loyer, équipements, fournitures...)	3 756,05
Effectifs	
▪ Nombre de salariés	0
▪ Nombre de bénévoles (permanences, bureaux, commissions)	5
Activité	
Nombre de points d'accueil (Mettre un nombre)	4 points d'accueil 2 à Bourges – 1 St Doulchard – 1 Vierzon
- Permanents (siège de l'association/des associations locales)	
- Ponctuels (autres lieux)	
Permanences	Permanence téléphonique entre 9H et 18H Au bureau entre 9h et 18h sur rendez-vous
▪ Horaires d'ouverture	
▪ Horaires de permanence	Permanence de 16H à 18H
▪ Total d'heures de permanence en 2024	240
▪ Nombre d'appels téléphoniques reçus	1250
▪ Nombre d'e-mails reçus	800
▪ Nombre de personnes reçues physiquement	45
▪ Nombre de dossiers de litiges traités	44+ locataires HLM
Actions de communication (tv, radio, presse écrite)	Radio tintouins
Thèmes et temps consacré (exprimé en journée)	
Participation à des instances consultatives	9 commissions départementales de conciliations comité e pilotage de la ville conseil de développement conseils citoyens comité technique (CPA) NPRU. GUSP. COPIL
▪ Commission de surendettement (<i>précisez le nombre de réunions</i>)	
▪ CDAC (<i>précisez le nombre de réunions plénières auxquelles vous avez assisté en 2024</i>)	

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20250430-30042025_3-DE Reçu le 30/04/2025 Autres instances consommation : Énumérez les commissions (exemples : hôpitaux, tourisme, services publics locaux...)	Comité de bassin Loire Bretagne en visio Commissions territoriales Commission communication et action internationale Commission inondation plan Loire Bourges agglo eau potable Agglo-Bus
Interventions lors de colloques, réunions de concertations avec les professionnels (temps exprimé en journée)	Chez France Loire : 51 CAL – 4 CA – 5 CCL 5 poses de la première pierre inauguration et résidentialisation de plusieurs résidences réhabilitations de plusieurs résidences chez Val de Berry 3 CA – 3 CCL 8 conseils du Hameau de la fraternité assemblée Générale et réunions à l'association « CPA »
Actions spécifiques Pour chaque action, précisez : - Le thème de l'action - La nature (réunion, exposition avec animation, réalisation de matériels spécifiques...) - Temps consacré (exprimé en journée)	Fête des associations Bourges 1 jour ½ + préparation 1 journée Vierzon 2 jours + 1 journée préparation
Enquêtes <u>Participation à la réalisation d'enquêtes nationales</u> : <i>Précisez par enquête :</i> - le thème, - si vous avez organisé une réunion de coordination - le nombre de questionnaires retournés <u>Réalisation d'enquêtes locales</u> <i>Précisez :</i> - le thème, - le nombre de questionnaires collectés, - les moyens mis en œuvre pour la publication des résultats - si l'enquête a été transmise au secrétariat national	Enquête relevé de prix janvier février mars Pas transmis au secrétariat.



Confédération Nationale du Logement
Moulin de Voiselle – 5 Bd de Chanzy 18000 BOURGES
Tel 02 48 65 81 13 – Fax 02 48 02 09 96 – Mail : cnlducher@orange.fr

ANNEE 2024

ASSEMBLEE GENERALE DE LA FEDERATION DU CHER DE LA CNL

La crise existentielle du logement perdure et s'accroît.

Une impérieuse nécessité de penser, d'activer les réflexions des reconfigurations des quartiers anciens dont l'existence est incertaine, avec les logements obsolètes. Cela implique une nécessité de reconstruire, reloger, avec la participation des habitants, et surtout celle des locataires.

Une impérieuse nécessité de produire des logements neufs économiques, écologiques, durables, accessibles tant aux familles fragilisées, aux salariés, aux mal logés, aux jeunes, ainsi que les plus âgés pour vivre dans un cadre de vie agréable, apprécié, souhaité.

Pour les quartiers anciens en entrée de ville, des quartiers neufs, embellis, avec des habitations dignes ayant les services publics appropriés avec une mixité pour en faire une réalisation remarquée, où « il fait bon vivre ensemble ».

Durant l'année 2024, une bonne fréquentation :

- ❖ **A la permanence** (4 après-midis par semaine), de nombreux mails, appels téléphoniques, courriers sont lus, vus, renseignés, conseillés. Des dossiers sont établis et suivis.
- ❖ **Visite du patrimoine**, tractage, boitages selon les sites à sensibiliser (troubles de voisinage, nuisances sonores), rencontres en pied d'immeubles.
- ❖ **Les rendez-vous sur sites** sont assez fréquents (logement malsain– humidité moisissures), factures de chauffage, installations électriques défectueuses, régularisation des charges, augmentation de loyer après rénovation, propreté des parties communes et extérieures.
- ❖ **Aide pour la recherche de logement** : familles mal logées, familles sans logis après expulsion, familles en situation régulière en suroccupation de logement, aide auprès de jeunes étudiants ayant des difficultés à se loger, mais aussi des jeunes en apprentissage, en stage.

La C.N.L a participé en 2024 :

- aux commissions DALO
- aux commissions de conciliation en matière locative
- aux commissions de concertation
- aux commissions d'attribution des logements et CALEOL
- aux Bureaux et Conseils d'Administration
- au Comité de développement de Bourges Plus

❖ **La C.N.L. a traité** des dossiers des départements voisins (Indre – Nièvre – Loiret – Allier – Creuse) en coopération avec la C.N.L des départements respectifs.

NOS PROPOSITIONS :

- construire des logements neufs,
- rénover tout habitat susceptible d'être restauré,
- réduire la TVA sur tous les programmes,
- supprimer la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) qui assèche les budgets, la trésorerie des organismes HLM. Cela entraîne un manque de moyen pour l'entretien courant, les grosses réparations utiles, les rénovations...,
- ne plus permettre à marche forcée, la vente des logements HLM pour compenser les pertes subies et contraintes par la RLS.

NOUS DEMANDONS :

- une augmentation de l'APL
- le retour de « l'aide à la pierre »
- l'abrogation de la loi I et II Kasbarian

Il est plus que souhaitable que le logement soit :

« UNE GRANDE CAUSE NATIONALE »

AINSI DISONS « LE LOGEMENT D'ABORD »

« 1 TOIT POUR TOUS »