Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20201016-16102020_13-DE Reçu le 20/10/2020

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2020 à 9 H 30

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

ETAIENT PRESENTS:

Emmanuel RIOTTE Président – Conseiller Départemental

Bernadette GOIN Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre – Conseillère Départementale Corinne CHARLOT Membre – Conseillère Départementale

Nicole PROGIN

Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental

Jacques FLEURY

Membre – Vice-Président Conseil Départemental

Marina MAUCLAIRE

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Annette BUREAU

Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Daniel ROBIN

Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire

Auguste DORLEANS Membre – Représentant Tivoli Initiatives

François DESCHAMPS Membre – Président Entraide Berruyère– Secrétaire de Séance

Guy LAGONOTTE Membre – Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre – Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL)
Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

ETAIENT EXCUSES:

Pascal AUPY Membre - Vice-Président Conseil Départemental

Jean LLARI Membre - Président Conseil de Développement Bourges Plus

Pouvoir à François DESCHAMPS

Clarisse DULUC Membre – Maire d'Orval

Pouvoir à Jacques FLEURY

Dominique DHENNE Membre – Représentant Action Logement

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Claude HENRY Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Pouvoir à Gilles GIRAUDON

Maryvonne GOUDINOUX Membre – Représentant Syndicat CGT

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:

Frédéric DECOIN Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20201016-16102020_13-DE

Reçu le 20/10/2020 PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Pascal RIGAULT Directeur Général

Directeur Général Adjoint et Directeur Technique et Développement Benoît LEMAIGRE

Directrice de la Proximité Claudie CAMUZAT Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Jean-Luc PINSON Directeur Financier et Informatique

Emilie LARAINE Responsable Juridique Nadège BEDU Assistante de Direction

La séance est levée à 11 H 50.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2020 à 9 H 30

XIII – AUTORISATION A ESTER EN JUSTICE

Une autorisation à ester en justice doit être accordée au Directeur Général pour toute action autre qu'en cas d'urgence ou de recouvrement de créance.

Je vous présente le motif et le dossier suivant :

Recours ou tierce opposition dans le cadre d'une procédure de surendettement Dossier référencé 0267 0012 01

Conformément à l'Article R-421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous demande de bien vouloir autoriser le Directeur Général à ester en justice pour chacune des procédures mentionnées ci-dessus.

VOTE: NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES: 22
POUR: 22 CONTRE: 0 ABSTENTION: 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à ester en justice pour chacune de ces procédures.

Le Secrétaire de Séance, François DESCHAMPS

Le Président, Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme Bourges, le 18 octobre 2020 Le Directeur général, Pascal RIGAULT Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20201016-16102020_14-DE Reçu le 20/10/2020

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2020 à 9 H 30

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

ETAIENT PRESENTS:

Emmanuel RIOTTE Président – Conseiller Départemental

Bernadette GOIN Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre – Conseillère Départementale Corinne CHARLOT Membre – Conseillère Départementale

Nicole PROGIN

Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental

Jacques FLEURY

Membre – Vice-Président Conseil Départemental

Marina MAUCLAIRE

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Annette BUREAU

Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Daniel ROBIN

Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire

Auguste DORLEANS Membre – Représentant Tivoli Initiatives

François DESCHAMPS Membre – Président Entraide Berruyère – Secrétaire de Séance

Guy LAGONOTTE Membre – Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre – Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL)

Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

ETAIENT EXCUSES:

Pascal AUPY Membre - Vice-Président Conseil Départemental

Jean LLARI Membre - Président Conseil de Développement Bourges Plus

Pouvoir à François DESCHAMPS

Clarisse DULUC Membre – Maire d'Orval

Pouvoir à Jacques FLEURY

Dominique DHENNE Membre – Représentant Action Logement

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Claude HENRY Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Pouvoir à Gilles GIRAUDON

Maryvonne GOUDINOUX Membre – Représentant Syndicat CGT

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:

Frédéric DECOIN Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20201016-16102020_14-DE Reçu le 20/10/2020

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION:

Pascal RIGAULT Directeur Général

Benoît LEMAIGRE Directeur Général Adjoint et Directeur Technique et Développement

Claudie CAMUZAT Directrice de la Proximité Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Jean-Luc PINSON Directeur Financier et Informatique

Emilie LARAINE Responsable Juridique Nadège BEDU Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 11 H 50.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2020 à 9 H 30

XIV-ETAT PRP

Je vous présente un état récapitulatif des dettes qui ont fait l'objet d'un effacement de dette.

Cet état concerne des dossiers pour lesquels la Commission de Surendettement a procédé à la validation d'une mesure de rétablissement personnel qui entraîne, de fait, l'effacement de la dette.

Etat PRP / Gestion 2020

Les effacements de dettes concernant le budget général ont donné lieu à :

• Comptabilisation sur le compte 65421, contrepartie 41111, pour 24 743,76 €

La reprise de la provision pour créance douteuse correspondante vous sera présentée en fin d'exercice.

Ces effacements listés dans le tableau ci-joint vous sont présentés pour information.

Je vous demande de prendre acte de cet état récapitulatif des dettes.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de l'état récapitulatif des dettes qui ont fait l'objet d'un effacement.

Le Secrétaire de Séance, François DESCHAMPS

Le Président, Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme Bourges, le 18 octobre 2020 Le Directeur général, Pascal RIGAULT CA du 16 Octobre 2020

EFFACEMENT DE DETTES SUITE PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL

Gestion 2020

			Répartition par années		
Références du dossier	Statut locataire	Date de notification de validation des mesures de PRP	Montant effacé	Antérieure	2020
3018018003	PARTI	04/09/2020	4 758,87 €	4 758,87 €	0,00 €
0004036406	PARTI	05/08/2020	2 550,11 €	2 550,11 €	0,00 €
0087017107	PARTI	21/03/2019	3 621,79 €	3 621,79 €	0,00 €
3019023007	PARTI	10/09/2020	3 740,07 €	3 740,07 €	0,00 €
0190000213	PRESENT	10/08/2020	3 580,08 €	1 818,77 €	1 761,31 €
0192000216	PRESENT	24/08/2020	1 850,06 €	0,00 €	1 850,06 €
0149000102	PRESENT	10/08/2020	2 387,94 €	0,00 €	2 387,94 €
0234002203	PRESENT	29/01/2019	438,73 €	438,73 €	0,00 €
0070606403	PARTIE	24/09/2020	1 816,11 €	1 816,11 €	0,00 €
	•		24 743,76 €	18 744,45 €	5 999,31 €

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20201016-16102020_15-DE Reçu le 20/10/2020

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2020 à 9 H 30

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

ETAIENT PRESENTS:

Emmanuel RIOTTE Président – Conseiller Départemental

Bernadette GOIN Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre – Conseillère Départementale Corinne CHARLOT Membre – Conseillère Départementale

Nicole PROGIN

Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental

Jacques FLEURY

Membre – Vice-Président Conseil Départemental

Marina MAUCLAIRE

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Annette BUREAU

Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Daniel ROBIN

Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire

Auguste DORLEANS Membre – Représentant Tivoli Initiatives

François DESCHAMPS Membre – Président Entraide Berruyère– Secrétaire de Séance

Guy LAGONOTTE Membre – Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre – Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL)

Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

ETAIENT EXCUSES:

Pascal AUPY Membre - Vice-Président Conseil Départemental

Jean LLARI Membre - Président Conseil de Développement Bourges Plus

Pouvoir à François DESCHAMPS

Clarisse DULUC Membre – Maire d'Orval

Pouvoir à Jacques FLEURY

Dominique DHENNE Membre – Représentant Action Logement

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Claude HENRY Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Pouvoir à Gilles GIRAUDON

Maryvonne GOUDINOUX Membre – Représentant Syndicat CGT

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:

Frédéric DECOIN Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20201016-16102020_15-DE Reçu le 20/10/2020

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Pascal RIGAULT Directeur Général

Benoît LEMAIGRE Directeur Général Adjoint et Directeur Technique et Développement

Claudie CAMUZAT Directrice de la Proximité Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Jean-Luc PINSON Directeur Financier et Informatique

Emilie LARAINE Responsable Juridique Nadège BEDU Assistante de Direction

La séance est levée à 11 H 50.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 16 Octobre 2020 à 9 H 30

XV - REGULARISATION DES CHARGES 2019

RAPPORT SUR LA REGULARISATION ANNUELLE DES CHARGES 2019 – VAL DE BERRY

Les relevés individuels de régularisation annuelle de charges 2019 ont été envoyés aux locataires par la poste le mercredi 30 septembre 2020. Un message a été positionné sur l'avis d'échéance de septembre afin de prévenir les locataires en cas de non réception de leur avis de régularisation 2019. Le quittancement de la régularisation sera effectué sur l'avis d'échéance d'octobre 2020.

Ce sont au total 8 785 dossiers traités pour la régularisation des charges 2019 soit 6.2 % de plus que pour la régularisation annuelle 2018. Seuls les locataires présents sur 2019 et au 01/10/2020 sont destinataires de cet avis de régularisation.

Parmi ces 8 785 dossiers, 14.96 % ont un solde débiteur contre 85 % avec un solde créditeur (0.04 % ont un solde à 0.00 €).

ETUDE DES SOLDES DEBITEURS

	ОРН	BH	OPH + BH
	Régularisation 2019 (en %)	Régularisation 2019 (en %)	Régularisation 2019 (en %)
0 < montant régul < 19,99	51,06%	30,06%	40,64%
20 < montant régul < 39,99	10,73%	12,73%	11,72%
40 < montant régul < 59,99	5,44%	8,28%	6,85%
60 < montant régul < 79,99	5,59%	9,20%	7,38%
80 < montant régul < 99,99	5,44%	6,29%	5,86%
100 < montant régul < 149,99	5,89%	9,66%	7,76%
150< montant régul < 199,99	4,98%	5,37%	5,18%
200 < montant régul < 299,99	4,53%	7,36%	5,94%
300 < montant régul < 399,99	2,72%	4,14%	3,42%
400< montant régul < 499,99	1,36%	2,15%	1,75%
500 < montant régul < 599,99	0,60%	1,38%	0,99%
600 < montant régul < 699,99	0,60%	1,07%	0,84%
700 < montant régul < 999,99	0,45%	0,92%	0,68%
montant régul > 1000	0,60%	1,38%	0,99%

Pour le patrimoine ex-OPH, 78.25 % des locataires ont un montant de régularisation inférieur à 100€, dont 61.78 % ont un solde inférieur à 40.00 €.

Pour le patrimoine ex-BH, 66.56 % des locataires ont un montant de régularisation inférieur à 100 €, dont 42.79 % ont un solde inférieur à 40.00 €.

Le rapport des soldes débiteurs des deux patrimoines est quasi-équivalent. Parmi les soldes débiteurs, les locataires ex-BH ont un montant de régularisation plus élevé dans l'ensemble. Cela s'explique par l'ajustement des provisions qui n'a pas été opéré depuis plusieurs années. Les provisions adaptées à la dépense, hors eau froide / eau chaude, n'ont été appliquées par VAL DE BERRY qu'en janvier 2020.

Parmi les dossiers débiteurs, 144 foyers ex-OPH et 218 foyers ex-BOURGES HABITAT ont un solde de régularisation 2019 supérieur à 100.00 €, ce qui représente 4.12 % des ménages régularisés.

018-271800013-20201016-16102020_15-DE

Reçu le 20/10 13 dossiers ont une régularisation supérieure à 1 000.00 €. Parmi ces dossiers, on retrouve des associations, des entités administratives, des Foyers et des locaux office (pas de provisions et quittancés en improductif de revenus), et seulement 4 locataires pour lesquels le solde débiteur est dû à un problème de consommation d'eau.

L'eau froide et l'eau chaude sont les principales charges qui peuvent engendrer un solde débiteur élevé, et en deuxième position le chauffage.

ETUDE DES SOLDES CREDITEURS

	ОРН	BH	OPH + BH
	Régularisation 2019 (en %)	Régularisation 2019 (en %)	Régularisation 2019 (en %)
- 0,01 < montant régul < - 19,99	45,86%	5,05%	30,49%
- 20 < montant régul < - 39,99	12,40%	5,12%	9,66%
- 40 < montant régul < -59,99	6,83%	5,94%	6,50%
- 60 < montant régul < - 79,99	6,64%	5,62%	6,25%
- 80 < montant régul < - 99,99	4,04%	5,51%	4,59%
- 100 < montant régul < - 149,99	8,94%	9,99%	9,33%
- 150< montant régul < - 199,99	6,40%	8,78%	7,30%
- 200 < montant régul < - 299,99	5,95%	18,35%	10,62%
- 300 < montant régul < - 399,99	1,65%	17,03%	7,45%
- 400< montant régul < - 499,99	0,71%	10,03%	4,22%
- 500 < montant régul < - 599,99	0,28%	4,52%	1,87%
- 600 < montant régul < - 699,99	0,11%	2,31%	0,94%
- 700 < montant régul < - 999,99	0,09%	1,53%	0,63%
- 1000 < montant régul < - 4000	0,11%	0,14%	0,12%
montant régul > - 4000	0,00%	0,07%	0,03%

La séparation des résultats entre patrimoine ex-BH et ex-OPH montre que les locataires issus du patrimoine ex-BH sont « surprovisionnés». Parmi les soldes créditeurs, le remboursement moyen sur le patrimoine

ex-BH est de 252 € contre 69 € pour le patrimoine ex-OPH.

PROVISIONS VERSÉES EN 2019 (EN €)

PROVISIONS VERSÉES EN 2019	EAU FROIDE	EAU CHAUDE	AUTRES CHARGES	TOTAL CHARGES
PATRIMOINE EX-OPH	707 828,73 €	61 414,72 €	2 221 896,51 €	2 991 139,96 €
PATRIMOINE EX-BH	1 020 854,80 €	43 979,56 €	3 451 703,82 €	4 516 538,18 €
	1 728 683,53 €	105 394,28 €	5 673 600,33 €	7 507 678,14 €

SOLDES DEBITEURS / CREDITEURS EN EUROS

	ОРН	ВН	OPH + BH	
	Régularisation 2019 (en €)	Régularisation 2019 (en €)	Régularisation 2019 (en €)	
Soldes débiteurs	55 158,42 €	86 229,78 €	141 388,20 €	
Solde créditeurs	-321 564,20 €	-708 701,05 €	-1 030 265,25 €	
	-266 405,78 €	-622 471,27 €	-888 877,05 €	

COUT DES CHARGES 2019 – VAL DE BERRY

Ce tableau reprend dans la colonne « Montant » les sommes payées par Val de Berry au titre des charges 2019. Les chiffres des colonnes « Régularisation » et « Provision » tiennent compte des quotes-parts calculées sur les vacants ainsi que les quotes-parts des locataires partis.

Libellé	Régularisation	Provision	Montant
Total TAXE ORD. MENAGERES	605 167,06 €	636 296,23 €	1 241 462,94 €
Total CHAUFFAGE	151 918,17 €	385 390,55 €	537 290,16 €
Total EAU FROIDE	- 335 939,51 €	1 728 683,53 €	1 392 744,02 €
Total EAU CHAUDE	4 546,10 €	105 394,28 €	109 940,38 €
Total ENT. ESPACES EXTERIEURS	67 556,43 €	105 873,39 €	173 429,51 €
Total ENT. PORTE GARAGES	5 555,83 €	4 506,09 €	10 062,42 €
Total CONTRAT VMC	2 068,29 €	142 909,25 €	144 977,18 €
Total CONTRAT ASCENSEUR	43 977,10 €	18 620,29 €	62 597,25 €
Total ENTRETIEN COMMUNS	588 752,56 €	270 001,03 €	858 753,65 €
Total CONTRAT CHAUFFE BAIN GAZ	59 267,31 €	4 874,53 €	64 138,10 €
Total CONTRAT CHAUDIERE	141 268,51 €	318 831,59 €	460 097,05 €
Total CONTRAT ROBINETTERIE	35 237,89 €	172 554,00 €	207 787,05 €
Total GAZ CUISINE	4 324,07 €	4 369,77 €	8 693,97 €
Total ELECTRICITE COMMUNS	191 555,08 €	120 530,56 €	312 085,00 €
Total ELEC. ASCENSEUR	30 313,95 €	14 391,59 €	44 705,68 €
Total ELIMINATION ORD. MEN.	174 665,36 €	176 974,70 €	351 642,29 €
Total LOC. COMPTEUR	20 408,42 €	40 401,22 €	60 808,12 €
Total ELEC ESPACES EXTERIEURS	10 344,09 €	3 620,62 €	13 964,55 €
Total ENT PRODUCTION EAU CHAUDE	1 168,81 €	1 560,00 €	2 728,94 €
Total EAU DES COMMUNS	- 5 688,28€	8 464,69 €	2 776,12 €
Total ENT PARKING/EXTERIEUR	3 731,15 €	1 171,57 €	4 902,12 €
Total ENTRETIEN VMC GAZ	5 511,63 €	51 675,69 €	57 186,05 €
Total ENT. SURPRESSEUR	602,78€	2 002,80 €	2 605,54 €
Total CONSOMMABLES P. COMMUNES	1 667,63 €	- €	1 667,63 €
Total ENT EQUIP ENERGIE RENOUV	- 193,99€	5 940,18 €	5 746,04 €
Total CHARGES GENERALES	- 1 912 168,43 €	1 912 168,43 €	- €
Total CHAUFFAGE URBAIN	300 814,62 €	1 239 519,83 €	1 540 330,48 €
Total PRODUITS DESINSECTISATION	5 193,95 €	30 951,73 €	36 142,62 €
Total LOC RELEVE COMPTEUR EF	38 294,07 €	- €	38 291,43 €
Total LOC RELEVE COMPTEUR EC	1 734,98 €	- €	1 734,87 €
Total ENTRETIEN COMPTEUR EF	7 566,87 €	- €	7 576,40 €
Total ENTRETIEN COMPTEUR EC	343,38€	- €	343,58€
Total REGUL. LOC. COMPTEUR	10 406,21 €	- €	10 406,00 €
Total REGUL EAU DES COMMUNS	1 757,30 €	- €	1 757,35 €
Total OM GARAGE / PARK.	7 396,10 €	- €	7 395,53 €
Total REGUL VIDE ORDURES	5 449,85 €	- €	5 447,14 €
	274 575,34 €	7 507 678,14 €	7 782 217,16 €

En 2019, VAL DE BERRY a renégocié les contrats suivants :

⇒ ENTRETIEN DES LOCAUX COMMUNS ET NETTOYAGE DES PARKINGS EXTERIEURS

L'ENTRETIEN SURPRESSEUR, LA DESINSECTISATION et LE NETTOYAGE ET LA DESINFECTION DES COLONNES DE VIDE ORDURES avaient été renégociés en 2018.

Les autres contrats sont toujours des reprises BOURGES HABITAT (pour les charges 2019).

HYDROPOLE, sous-traitant du prestataire ENGIE pour l'entretien de la Robinetterie s'est retrouvé en liquidation judiciaire en octobre 2019 et n'a plus assuré ses prestations pour VAL DE BERRY. La dernière facture payée à l'entreprise fut celle d'Août 2019 et la charge a donc été répartie sur les locataires sur la base d'une dépense sur 8 mois au lieu de 12. Les prestations urgentes à réaliser auprès des locataires ont été commandées sous la forme de bons de travaux, afin d'assurer la continuité du service.

ENGIE n'ayant pas de techniciens pour la robinetterie, ce dernier a dénoncé ses contrats au 31/12/2019.

COMPARATIF DU GLOBAL DES CHARGES 2018/2019

	Dépenses 2018	Dépenses 2019	Evolution 18/19
PATRIMOINE EX-OPH	3 109 900,30 €	3 171 989,66 €	2,00%
	Dépenses 2018	Dépenses 2019	Evolution 18/19
PATRIMOINE EX-BH	4 673 019,39 €	4 610 227,50 €	-1,34%
	Dépenses 2018	Dépenses 2019	Evolution 18/19
PATRIMOINE EX-OPH + EX-BH	7 782 919,69 €	7 782 217,16 €	-0,01%

POINT PARTICULIER SUR LE CHANGEMENT DE CONTRAT DES LOCAUX COMMUNS

	LOCAUX COMMUNS 2018	LOCAUX COMMUNS 2019	% EVOLUTION 18/19
ВН	832 335,76 €	553 600,01 €	-33,49%

	LOCAUX COMMUNS 2018	LOCAUX COMMUNS 2019
BH CONTRAT	506 202,78 €	458 490,50 €
BH AGENTS	197 744,99 €	62 098,40 €
BH REMPL. AGENT	128 387,99 €	33 011,11 €
TOTAL BH	832 335,76 €	553 600,01 €

Cette baisse importante du coût des locaux communs sur le patrimoine ex-BH est due à plusieurs facteurs :

- ✓ La renégociation du contrat au 01/01/2019 a permis une meilleure maîtrise des coûts avec une économie de 47 712.28 €
- ✓ Baisse du coût des agents d'entretien (économie de 135 646.59 €) :
 - o 2018 : 4 agents d'entretien temps complet + 2 agents pour janvier et février 2018 (changement de fonction) + 1 agent sur 9 mois (arrêt maladie)
 - o 2019 : Reste 3 agents à temps non complet : Retour d'un agent au 01/04/2019 + 1 agent en retraite au 01/06/2019 + 1 agent en arrêt maladie à compter du 01/09/2019 1 agent en arrêt maladie sur toute l'année 2019 (récupération de la prestation de l'entreprise sur bon de commande).
- ✓ Baisse du coût des remplacements des agents d'entretien (économie de 95 376.88 €)

Les cités 3041, 3044 et 3045 ont bénéficié d'une prise en charge partielle du montant de la facture de chauffage, comme pour la régularisation des charges 2018 suite à la transmission d'un tableau de dépenses 2016 erroné ayant entraîné une mauvaise appréciation des provisions de chauffage au 01/01/2018.

La moyenne globale d'augmentation entre 2018 et 2019 est de 4 %.

LES CHAUFFERIES

La moyenne globale d'augmentation de la dépense 2018/2019 sur les chaufferies est de 11 %. Les locataires sont cependant majoritairement créditeurs sur cette charge.

AUTRES CHARGES

La moyenne d'augmentation constatée sur les charges (hors celles traitées ci-dessus, et hors eau froide / eau chaude) est d'environ 3 % sur les tarifs unitaires.

Dans le cas d'arrêt prolongé sur un appareil, la facture correspondante à l'entretien n'est pas payée par l'Office, et donc, non facturée aux locataires. Ce fut le cas par exemple sur certains sites pour « l'entretien des portes de garage » (cité 3113 – 3117 – 3103).

RÉAJUSTEMENT DES PROVISIONS

Le réajustement des provisions sur l'ensemble des charges devrait se faire progressivement au cours du dernier trimestre 2020.

Pour les charges d'eau (eau froide / eau chaude), les locataires du patrimoine ex-BH pour lesquels il y avait un très gros excédent de provisions (environ 600 dossiers concernés) ont vu leurs provisions baissées en décembre 2019.

Cette année, ce travail sera affiné (étude des dossiers au cas par cas), avec l'ajustement des provisions d'eau à la consommation 2019, que ce soit à la hausse ou à la baisse, et quel que soit le patrimoine (seuls les locataires ex-BH étaient concernés par la baisse de provisions d'eau en décembre 2019). Les provisions charges par charges sur le Patrimoine ex-BOURGES HABITAT a été effectué au 01/01/2020 avec la prise en compte des derniers contrats passés. La prochaine régularisation annuelle de charges sera traitée dans une seule et même session (il n'y aura plus les « charges générales »).

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de ce rapport sur la régularisation annuelle des charges 2019.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation de ce rapport concernant la régularisation annuelle des charges 2019.

Le Secrétaire de Séance, François DESCHAMPS Le Président, Emmanuel RIOTTE

