Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_6-DE
Reçu le 16/06/2022

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

L'an DEUX MIL VINGT DEUX, le mercredi 8 juin à 8 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence, à la Cité de l'Or à Saint-Amand-Montrond, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

En présentiel

Emmanuel RIOTTE	Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Catherine REBOTTARO	Membre – Conseillère Départementale Secrétaire de Séance
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Jean LLARI	Membre - Président du Conseil de Développement Bourges Plus
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Lucien DAVID	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Marie-Claire FERRIER	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

En visio

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Vice-Président Conseil Départemental Maire de Saint Martin d'Auxigny
Christian GATTEFIN	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Catherine REBOTTARO
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental – Adjoint au Maire de Vierzon 1

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-0806
Reçu le 16/06/2022

	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Pouvoir à Daniel DERET (du rapport n° 1 au rapport n° 7)
Irène FELIX	Membre – Présidente de Bourges Plus
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annie MORDANT	Membre – Représentant Action Logement

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE EN VISIO :

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

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 15.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_6-DE
Reçu le 16/06/2022

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

VI - EMPRUNTS – SITUATION AU 15 MAI 2022

Conformément à la délibération du 22 mai 2015, un compte rendu des signatures de contrats d'emprunts et des demandes de garanties d'emprunts réalisées par délégation par le Directeur Général doit vous être présenté lors de chaque séance de Conseil d'administration.

Vous trouverez donc ci-inclus les tableaux valant compte rendu de ces délégations pour la période du 16 avril 2022 au 15 mai 2022.

Je vous remercie de me donner acte de cette présentation.

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte de la situation des emprunts au 15 mai 2022.

.....

La Secrétaire de Séance,
Catherine REBOTTARO

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 13 juin 2022
Le Directeur Général par intérim,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_6-DE
Reçu le 16/06/2022

COMPTE RENDU DES SOUSCRIPTIONS D'EMPRUNTS EFFECTUEES PAR LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH DU CHER

*(article R*421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat)*

PERIODE DU	16 avril 2022	AU	15 mai 2022

N° PROGRAMME	COMMUNE	NATURE (1)	NB LOGTS	FINANCEMENT (2)	DATE DELIBERATION CA	DATE DELIBERATION BUREAU	PRETEUR	N° CONTRAT	TAUX	INDEX	DATE DE SIGNATURE	MONTANT	GARANTIE CD18	GARANTIE COMMUNE	GARANTIE CGLLS
réfection de parkings, réseaux, couvertures	diverses cités	REHA	336	réhabilitation taux fixe	16/10/2020		CE	9741531/557936E	1,75%	FIXE	25/04/2022	625 000,00	100%		
remplacement de radiateurs et chauffe bains	diverses cités	REHA	198	rehabilitation taux fixe	16/10/2020		CE	9741519/557924E	1,53%	FIXE	25/04/2022	140 000,00			

(1) CN : Construction Neuve
AA : Acquisition Amélioration
R : Réhabilitation

(2) PLUS : Prêt locatif à usage social
PLS : Prêt locatif social
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLI : Prêt locatif intermédiaire
PEX :
PHARE : Prêt EHPAD et Foyer
PAM : prêt à l'amélioration
CIL : Prêt employeurs

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_6-DE
Reçu le 16/06/2022

COMPTE RENDU DES DEMANDES DE GARANTIES D'EMPRUNTS EFFECTUEES PAR LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH DU CHER

*(article R*421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat)*

PERIODE DU	16 avril 2022	au	15 mai 2022

N° PROGRAMME	COMMUNE	NATURE (1)	NB LOGTS	FINANCEMENT (2)	DATE DELIBERATION CA	DATE DELIBERATION BUREAU	PRETEUR	MONTANT	GARANTIE CD18	GARANTIE COMMUNE	GARANTIE CGLLS
réfection de parkings, réseaux, couvertures	diverses cités	REHA	336	réhabilitation taux fixe	16/10/2020		CE	625 000,00	100%		

(1) CN : Construction Neuve
AA : Acquisition Amélioration
R : Réhabilitation

(2) PLUS : Prêt locatif à usage social
PLS : Prêt locatif social
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLI : Prêt locatif intermédiaire
PEX : Prêt expérimental
PHARE : Prêt EHPAD et Foyer
REHABILITATION

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

L'an DEUX MIL VINGT DEUX, le mercredi 8 juin à 8 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence, à la Cité de l'Or à Saint-Amand-Montrond, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

En présentiel

Emmanuel RIOTTE	Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Catherine REBOTTARO	Membre – Conseillère Départementale Secrétaire de Séance
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Jean LLARI	Membre - Président du Conseil de Développement Bourges Plus
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Lucien DAVID	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Marie-Claire FERRIER	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

En visio

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Pouvoir à Clarisse DULUC
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF Pouvoir à François DESCHAMPS

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Vice-Président Conseil Départemental Maire de Saint Martin d'Auxigny
Christian GATTEFIN	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

Franck MICHOUX	Pouvoir à Catherine REBOTTARO
	Membre – Conseiller Départemental – Adjoint au Maire de Vierzon 1
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
	Pouvoir à Daniel DERET (du rapport n° 1 au rapport n° 7)
Irène FELIX	Membre – Présidente de Bourges Plus
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annie MORDANT	Membre – Représentant Action Logement

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE EN VISIO :

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

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 15.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

VII - COMPTE FINANCIER 2021

1. Rapport financier 2021

Le présent compte financier retrace l'ensemble des opérations comptabilisées sur l'exercice 2021 par les services financiers.
Un audit de conformité a été réalisé en 2 phases par notre commissaire aux comptes FIDUCIAL :

- Phase intermédiaire du 27 au 29 octobre 2021
- Phase finale du 21 au 24 mars 2022

Le rapport établi à l'issue vous est présenté dans un point à suivre de l'ordre du jour.

ETAT DES REALISATIONS BUDGETAIRES

	Compte de résultat
RECETTES	
Prévisions budgétaires totales	**61 940 100 €**
Produits nets comptabilisés	**61 104 450 €**
DEPENSES	
Prévisions budgétaires totales	**59 385 350 €**
Charges nettes comptabilisées	**56 181 719 €**
RESULTAT	
PREVISIONNEL	**2 554 750 €**
REALISE	**4 922 731 €**

COMPTE DE RESULTAT

Les charges nettes réalisées représentent 94,60% des prévisions, et progressent de 5,29% par rapport à 2020.
Les produits constatés progressent quant à eux de 6,15% pour un taux de couverture des prévisions de 98,65%.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

La construction du résultat comptable, arrêté à 4 923 K€ (contre 4 206 K€ en 2020), résulte de l'addition de 5 composantes :

- Le résultat d'exploitation (2 821 K€) correspond au solde entre les charges et les produits directement liés à l'activité locative de l'organisme (- 1 318 K€ en 2020)
- La quote part d'opérations faites en commun (-98 K€)
- Le résultat financier (130 K€) correspond au solde entre les charges et les produits générés par les opérations financières réalisés par l'organisme, hors gestion de la dette locative (160 K€ en 2020)
- Le résultat exceptionnel (2 074 K€) découle quant à lui du solde entre les charges et les produits non récurrents (5 366 K€ en 2020).
- L'impôt sur les sociétés (-4 K€)

L'ensemble de ces données est retracé dans l'annexe réglementaire XII (fiches 1 et 2) « Soldes intermédiaires de gestion »

RESULTAT D'EXPLOITATION

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Le montant des loyers quittancés des logements (indemnités d'occupation incluses et hors RLS) progresse à 36 793 K€ contre 36 219 K€ en 2020. La réduction de loyers de solidarité s'élève à -2 528 K€ (-2 480 K€ en 2020).

A titre indicatif, le montant des loyers des logements non quittancés s'élève à 5 977 K€ contre 6 780 K€ en 2020, répartis comme suit

- Pour cause de vacance commerciale ou technique — 2 430 K€ (-848 K€)
- Pour cause de démolitions — 3 475 K€ (+48 K€)
- Logements réservés à l'usage de Val de Berry (loges) — 72 K€ (-3 K€)

Les livraisons suivantes sont intervenues en 2021 :

- 16 logements au Bourdoiseau à Vierzon
- 1 EHPAD de 76 lits aux Aix d'Angillon
- 14 logements aux Tortillettes à Avord

Les redevances facturées aux gestionnaires des foyers sont en baisse à 1 742 K€ (1 842 K€ en 2020), en raison du transfert de propriété du foyer CESAL à YSALIA.
Des suppléments de loyer de solidarité ont été quittancés aux locataires n'ayant pas fourni leurs justificatifs de ressources pour un total de 58 K€ contre 61 K€ en 2020. Il est rappelé que ces produits sont reversés pour 85% avec la cotisation CG2LS.

Les produits issus de la location des commerces, garages et parkings sont en hausse de 6,07% à 1 206 K€ (1 137 K€ en 2020).

Les autres produits de gestion courante, notamment les cessions de droits à certificats d'économie d'énergie, progressent fortement de 832 K€ à 1 688 K€ (+102,88 %)

Les subventions d'exploitation sont stables à 128 K€ contre 130 K€ en 2020 (-1,56%)

Idem pour les transferts de charges d'exploitation, à 107 K€ contre 110 K€ en 2020.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

LES CHARGES D'EXPLOITATION

L'enveloppe consacrée aux charges récupérables est en baisse à 8 116 K€ contre 8 344 K€ en 2020 (-2,73%).

Les charges récupérables non récupérées s'élèvent à 1 331 K€ (1 367 K€ en 2020), dont 1 258 K€ au titre des logements vacants (1 340 K€ en 2020), notamment en raison des démolitions effectives des tours du Grand Meaulnes et d'Avaricum. Elles représentent 16,40% des charges récupérables contre 16,38% l'an passé.

Les charges de personnel (hors intérim) s'établissent à 8 049 K€ contre 8 002 M€ en 2020 (+0,59%).

Les charges de personnel intègrent :

- Les rémunérations de l'ensemble des personnels en activité au sein de l'office, fonctionnaires et salariés de droit privé et public,
- Les rémunérations des fonctionnaires en surnombre et ceux mis à disposition du centre de gestion,
- La valorisation des congés payés affectés aux comptes épargne temps
- Les indemnités allouées dans le cadre des protocoles de rupture conventionnelle,
- Les indemnités chômage dues aux anciens personnels ayant quitté l'office, notre organisme ayant fait le choix de l'auto assurance,
- Les charges patronales découlant de l'ensemble des rémunérations et prestations ci-dessus (sociales et fiscales),
- La part employeur des cotisations des contrats d'assurances du personnel (prévoyance et mutuelle),
- La subvention allouée au comité social et économique,
- Les achats et cotisations relatifs à la médecine du travail,

Les charges représentatives d'autres consommations et prestations externes régressent de 8,23%, à 10 048 K€ contre 10 949 K€ en 2020 (-901 K€). Les variations les plus significatives concernent :

- La sous traitance en lien avec le patrimoine locatif	- 59 K€
- L'entretien et les réparations courants sur patrimoine locatif	- 72 K€
- Le gros entretien	-700 K€
- Les travaux et l'entretien du patrimoine non locatif	+221 K€
- Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-228 K€
- La cotisation CGLLS	- 67 K€

La taxe foncière s'établit à 4 639 K€ contre 4 520 K€ (+2,63%), les autres impôts, taxes et versements assimilés sont stables à 164 K€ contre 165 K€ en 2020.

Les dotations aux amortissements, dépréciations et provisions présentent les variations suivantes :

- Dotations aux amortissements	+495 K€
- Dotation à la provision pour GE	-288 K€
- Dotation à la provision pour IFC	+ 40 K€
- Dotations pour autres charges	-692 K€

Les reprises sur provisions et affectation des subventions au résultat évoluent quant à elles comme suit :

- Affectation des subventions au résultat	+488 K€
- Reprises sur provision pour GE	+282 K€
- Reprises sur autres provisions	+403 K€

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

Pour précision, des corrections de durées d'amortissement de diverses opérations de réhabilitation du parc ex BH sont intervenues en 2021 et ont générées des augmentations :

- De dotations aux amortissements +370 K€
- D'affectation des subventions au résultat +144 K€

Par ailleurs, les dotations/reprises sur provisions pour coûts de démolitions et travaux de désamiantage liés sont désormais comptabilisés en charges/produits exceptionnels.

La charge financière de la dette locative (hors préfinancement – intérêts compensateurs inclus) s'élève à 2 380 K€, en baisse significative de 363 K€ (-13,23%) consécutive notamment à la baisse du taux du livret A de février 2020, principal index de notre endettement.

RESULTAT NET SUR QUOTES PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN

Il s'agit, d'une part de la cotisation de l'organisme versée à Val de France (-111 K€), et d'autre part, des dividendes perçus de notre filiale YSALIA (13 K€).

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier est en baisse à 130 K€ contre 160 K€ en 2020. L'encours moyen journalier sur livret A s'élève à 36,82 M€ contre 40,02 M€ en 2020.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'affiche pour cette année à 2 074 K€ contre 5 366 K€ en 2020, soit une baisse de 3 292 K€.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 7 711 K€ contre 3 297 K€ en 2020, et les produits exceptionnels évoluent de 8 663 K€ à 9 785 K€.

Les variations concernent

- Valeurs nettes comptables des sorties d'actifs - 37 K€
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion + 59 K€
- Autres charges exceptionnelles (démolitions, sinistres) +2 630 K€
- Dotations exceptionnelles +1 762 K€

- Produits de cessions d'éléments d'actif + 22 K€
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion (subventions CG2LS, dégrèvements TFPB) - 404 K€
- Autres produits exceptionnels (remboursements sur sinistres, subventions pour démolitions) + 779 K€
- Reprises exceptionnelles + 725 K€

AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement de l'office est arrêtée à 14 915 K€, contre 14 947 K€ en 2020. Après déduction du remboursement du capital de l'annuité locative (hors remboursements anticipés) et de la dotation aux amortissements des intérêts compensateurs, l'autofinancement net HLM de l'exercice, tel que défini par l'article R423-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, s'établit à 3 244 K€ contre 3 462 K€ en 2020.

Le ratio d'autofinancement net HLM est de 8,65% contre 9,35% en 2020).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

TABLEAU DE FINANCEMENT

Il s'équilibre à 36 117 K€.

Les variations de l'exercice se décomposent comme suit :

En ressources

○ Capitaux propres	+ 6 963 K€	(5 188 K€ en 2020)
○ Cessions d'actifs immobilisés	+ 1 203 K€	(1 829 K€ en 2020)
○ Augmentation des dettes financières	+13 036 K€	(10 128 K€ en 2020)

En emplois

○ Actifs immobilisés	+22 000 K€	(11 914 K€ en 2020)
○ Charges à répartir sur plusieurs exercices	- 46 K€	(-109 K€ en 2020)
○ Réduction des capitaux propres		(113 K€ en 2020)
○ Remboursement des dettes financières	+12 314 K€	(13 483 K€ en 2020)

Compte tenu de la capacité d'autofinancement mentionnée ci-dessus, **on constate un apport au fonds de roulement de 1 848 K€ (6 582 K€ en 2020)**.

STRUCTURE DU BILAN

Après clôture de l'exercice 2021, le fonds de roulement de l'office (ressources permanentes – emplois permanents) s'élève à 55,2 M€ (2020 = 53,4 M€) et le potentiel financier (fonds de roulement – provisions pour risques et charges – PGE – dépôts de garantie – amortissement courus non échus) à 31,8 M€ (2020 = 30,1 M€).

Le total des disponibilités de l'office s'élève à 34,1 M€.

2. Rapport sur la dette au 31/12/2021

Le taux de rémunération du livret A s'est maintenu à 0,50 % sur 2021.

Pour financer ses investissements Val de Berry a contracté 34 contrats de prêts pour un montant total de 6 730 507 € :

- 9 contrats de prêts pour la réhabilitation de 936 logements pour un montant global de 2 907 266 €
- 24 contrats de prêts pour la construction de 80 logements pour un montant global de :
  - 1 028 433 € accordés à 27 PLAI
  - 2 194 808 € accordés à 53 PLUS
  - ⇨ *Dont 14 contrats sont des contrats Action Logement PIV pour un montant global de 1 223 000 €*
- 1 contrat de prêt pour l'acquisition de l'agence Sud Val d'Auron pour un montant de 600 000 €

L'encours de la dette de Val de Berry au 31/12/2020 s'élevait à 221 445 263 € ; il est de 222 232 935 € au 31/12/2021, soit un endettement de 787 672 € (+0,355%).

3. Informations sur les délais de paiement

Les articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce précisent que les sociétés dont les comptes sont certifiés par un Commissaire aux Comptes doivent présenter la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance. Les états 2020 et 2021 sont joints en annexe du présent rapport.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

4. Affectation du résultat 2021

Pour la 1ère année, il convient de procéder à une comptabilisation différenciée du résultat comptable, du report à nouveau ainsi que des affectations aux comptes de réserves. La distinction s'opère entre les services d'intérêt économique général (SIEG) et ceux hors champ (hors SIEG).

Le résultat excédentaire de l'exercice 2021 arrêté à 4 922 731,04 € se répartit comme suit :

- SIEG 4 666 236,26 € (compte 12011)
- Hors SIEG 256 494,78 € (compte 120)

Les écritures de cessions d'immobilisations enregistrées en 2021 (cessions de logements et terrains bâtis) se soldent par une **plus-value nette de 894 704,52 €,** répartis comme suit **:**

- SIEG 721 113,61 €, à imputer au compte 106851
- Hors SIEG 173 590,91 €, à imputer au compte 10685

L'affectation en report à nouveau du résultat minoré de la plus-value nette sur cessions ci-dessus, **soit 4 028 026,52 €,** se répartit comme suit :

- SIEG 3 945 122,65 €, à imputer sur le compte 11011
- Hors SIEG 82 903,87 €, à imputer sur le compte 110

Ces reports à nouveau créditeurs pourront, au fur et à mesure des besoins, servir à alimenter :

- SIEG du compte 11011 vers le compte 10671 lors de la clôture financière des opérations patrimoniales entrant dans le champ SIEG
- Hors SIEG du compte 110 vers le compte 1067 lors de la clôture financière des opérations patrimoniales n'entrant pas dans le champ SIEG

Il est proposé aux Membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver le compte financier 2021 et ses annexes légales.
- D'affecter le résultat excédentaire de 4 922 731,04 € :

1. **Au crédit du compte 10685 « réserves sur cessions immobilières »** pour un montant de 173 590,91 €
2. **Au crédit du compte 106851 « réserves sur cessions immobilières – activités relevant du SIEG depuis 2021 »** pour un montant de 721 113,61 €
3. **Au crédit du compte 110 « Report à nouveau créditeur »** pour un montant de 82 903,87 €
4. **Au crédit du compte 11011 « Report à nouveau créditeur – activités relevant du SIEG depuis 2021 »** pour un montant de 3 945 122,65 €

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_7-DE
Reçu le 16/06/2022

Seuls, les membres présents physiquement peuvent prendre part au vote du compte financier 2021.

Les administrateurs en visioconférence suivants ont donné pouvoir :

Annette BUREAU	*Pouvoir à Clarisse DULUC*
Nathalie LEMARCHAND	*Pouvoir à Emmanuel RIOTTE*
Nicole MASSICOT	*Pouvoir à François DESCHAMPS*

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 19
POUR : 19 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve le compte financier 2021 et ses annexes légales et donne son accord pour affecter le résultat excédentaire de 4 922 731,04 €.

1/ Au crédit du compte 10685 « réserves sur cessions immobilières » pour un montant de 173 590,91 €

2/ Au crédit du compte 106851 « réserves sur cessions immobilières – activités relevant du SIEG depuis 2021 » pour un montant de 721 113,61 €

3/ Au crédit du compte 110 « Report à nouveau créditeur » pour un montant de 82 903,87 €

4/ Au crédit du compte 11011 « Report à nouveau créditeur – activités relevant du SIEG depuis 2021 » pour un montant de 3 945 122,65 €

.....

La Secrétaire de Séance,
Catherine REBOTTARO

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 13 juin 2022
Le Directeur Général par intérim,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

L'an DEUX MIL VINGT DEUX, le mercredi 8 juin à 8 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence, à la Cité de l'Or à Saint-Amand-Montrond, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

En présentiel

Emmanuel RIOTTE	Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Catherine REBOTTARO	Membre – Conseillère Départementale Secrétaire de Séance
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Jean LLARI	Membre - Président du Conseil de Développement Bourges Plus
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Lucien DAVID	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Marie-Claire FERRIER	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

En visio

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Vice-Président Conseil Départemental Maire de Saint Martin d'Auxigny
Christian GATTEFIN	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Catherine REBOTTARO

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022-8-DE
Reçu le 16/06/2022

Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental – Adjoint au Maire de Vierzon 1
Irène FELIX	Membre – Présidente de Bourges Plus Pouvoir à Daniel ROBIN (du rapport n° 8 au rapport n°14)
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annie MORDANT	Membre – Représentant Action Logement

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE EN VISIO :

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

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 15.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

VIII – SUIVI 2021 DU PROTOCOLE CGLLS

RAPPORT SUR L'EXECUTION DU PROTOCOLE
D'AIDE AU RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE
DE BOURGES HABITAT
PERIODE 2016-2025

2021 : SIXIEME ANNEE

HISTORIQUE ET MODALITES DE SUIVI DE LA PROCEDURE CGLLS

Le présent rapport est établi conformément aux dispositions de l'article 1er (paragraphe 1.13) – « ENGAGEMENTS DE l'OPH BOURGES HABITAT » du Protocole signé le 15 décembre 2017, relatif au plan de redressement de BOURGES HABITAT, élaboré dans la perspective de la fusion absorption par l'OPH du Cher, devenue effective depuis le 1er janvier 2018.

Il est précisé qu'à dater du rapport d'exécution de l'exercice 2018, et consécutivement à la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher, ce dernier se substituera à Bourges Habitat dans ses droits et obligations au regard du présent protocole. Aussi, l'OPH du Cher devient à dater du présent compte rendu l'entité de référence.

L'OPH du Cher s'engage à transmettre annuellement à la CGLLS, au représentant de l'Etat dans le département du Cher, au Président du Conseil Départemental du Cher, ainsi qu'au Maire de Bourges et au Président de Bourges Plus, un rapport validé par son Conseil d'Administration sur l'exécution du protocole.
Ce rapport portera sur l'exécution du dernier exercice clos et devra être adressé aux diverses parties avant le 1er juillet de l'année N+1, sur la période 2016-2025.

L'OPH du Cher s'engage parallèlement à fournir à la C.G.L.L.S. les pièces signées du Directeur Général attestant le versement par la commune de Bourges et la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus des aides tel que prévu dans les tableaux établis en annexe A3.

Dans le même temps, il conviendra que soit présenté un rendu d'exécution des actions inscrites dans la convention de réorganisation signée le 30 décembre 2016 entre la CGLLS d'une part, et l'OPH Bourges Habitat et l'OPH du Cher d'autre part.

En sa réunion du 19 novembre 2019, le comité des aides de la CGLLS a « *acté le nouveau périmètre d'analyse des engagements de l'organisme issu de la fusion ainsi que le nouveau programme d'investissement patrimonial sur lequel interviendra l'aide financière des collectivités* ». C'est donc sous ce format que vous est présenté le présent suivi.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

1 – BILAN DU PROTOCOLE A FIN 2021

Malgré une empreinte forte de la crise sanitaire sur l'année 2021, l'activité de Val de Berry s'est située à un niveau relativement élevée dans tous les secteurs. Déploiement de la feuille de route digitale, montée en charge des travaux de construction neuve, de réhabilitation et de démolition, évolutions organisationnelles ont rythmé cet exercice.
En parallèle, l'entrée en phase opérationnelle de Val de France a également fortement marqué cette année avec le lancement de nombreux dossiers, voire même leur concrétisation, pour lesquels certains collaborateurs de Val de Berry ont été mis à contribution.

Plusieurs projets visant la dématérialisation des process se sont concrétisés en 2021.
La réalisation des états des lieux en mobilité est devenue effective au début du 2nd semestre, ainsi que la dématérialisation de la commission d'attribution des logements.
Le marché de numérisation des données du patrimoine de Val de Berry a été attribué cette année avec démarrage des opérations par le prestataire en fin d'exercice.
La dématérialisation des feuilles de paie a également été actée par la mise à disposition de chaque collaborateur de l'organisme d'un coffre-fort électronique.
La mise en œuvre de la dématérialisation des états des lieux s'est accompagnée de la création d'un pôle dédié, installé au siège de l'office.
La gestion de la réclamation technique est l'un des gages d'efficience des organismes de logement social. Aussi, une cellule dédiée a-t-elle également été créée cette année et un accueil téléphonique instauré.
Le renforcement de la sécurité informatique a conduit à prévoir dans notre marché de liaisons Internet un circuit de connexion à distance sécurisé par VPN (Virtual Private Network), lequel deviendra opérationnel au cours du 1er trimestre 2022.
Enfin, un pôle dédié à l'animation des résidences seniors a également vu le jour cette année.

Parmi les projets portés par la SAC, la certification des chargés de proximité a débuté courant 2021 et se terminera mi 2022.
Diverses actions visant la mise en œuvre des compétences obligatoires sont en cours, voire achevées, tel la définition d'une méthodologie de contrôle de gestion, le lancement des travaux de conception de sites communs Internet / Intranet et la définition d'une politique d'achat commune.
La mutualisation des moyens est engagée aux travers de travaux portant sur l'acquisition d'un outil de suivi des opérations patrimoniales, et s'est concrétisée par l'attribution du marché d'assurances commun à Val de Berry, Montluçon Habitat et Val de France, ainsi que l'abonnement conjoint des 3 organismes à une solution de tenue à distance d'assemblées et de vote en temps réel.

Point d'orgue de l'année 2021, le foudroyage des tours du Grand Meaulnes a marqué la montée en régime des opérations patrimoniales. Outre l'entrée en phase opérationnelle des démolitions, la phase de conception de nombreux dossiers de réhabilitations lourdes et remplacements de composants arrive à terme et les ordres de service seront ainsi délivrés en 2022. Ce sont, à fin 2021, environ 70 sites qui sont concernés.
Le développement de notre patrimoine n'est pas en reste avec l'acquisition en cette fin d'année de 50 logements à Avord et la conception d'une vingtaine d'opérations de constructions neuves.
Une demie douzaine d'opérations de constructions neuves et environ 60 de réhabilitations/remplacements de composants sont en cours à clôture 2021.

Les indicateurs de gestion 2021 révèlent la consolidation de la situation de l'organisme.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

L'amélioration sensible du coût de la vacance, l'impact favorable de la modulation de RLS et le moindre coût de cette dernière, l'accroissement très significatif des cessions de droits à certificats d'économie d'énergie, le niveau toujours très bas du livret A, la maîtrise continue du coût des impayés ainsi que la maîtrise globale de l'ensemble des autres engagements de Val de Berry permettent cette année encore l'atteinte d'un autofinancement très au-delà de la prévision.
Ces résultats, additionnés au surcroît de produits des cessions de logements, ont permis de générer des fonds propres supplémentaires qui contribuent, outre au financement des opérations patrimoniales, mais également à celui des investissements de structure.
Le potentiel financier à clôture est relativement stable et très sensiblement supérieur à la prévision. Il sera toutefois impacté dans les années qui viennent par le renchérissement du taux du livret A, ainsi que le surcoût prévisible des travaux à venir.

2. SUIVI DES ENGAGEMENTS

2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'OPH DU CHER

2.1.1 LES LOYERS DES LOGEMENTS

2.1.1.1 Les loyers du patrimoine de référence

Le patrimoine de référence est constitué de l'ensemble des programmes immobiliers, arrêté au 31 décembre de l'exercice de référence, en l'occurrence 2018. Les loyers pris en considération tiennent compte d'une totale absence de vacance dans le parc locatif en service à cette date.
L'engagement de revalorisation des loyers prévu au protocole a été respecté pour les logements le permettant, avec une hausse appliquée de 1,20% au 1er janvier 2021. Les loyers des logements dont l'écart avec le loyer plafond est inférieur à ce taux ont été revalorisés a minima de l'IRL du 2nd trimestre 2020 (0,66%).
Dans le cadre du plan de lutte contre la vacance, les loyers de certaines cités, principalement du Val d'Auron, et la cité du Prado ont fait l'objet depuis 2020 d'une modulation à la baisse afin d'en faciliter la relocation.
Par ailleurs, l'IRL appliquée (maximum 1,20%) est inférieure à celle prise en compte dans Visial (1,40%).
Enfin, le relogement des locataires d'immeubles voués à démolition nécessite de maintenir leur part à charge et, par voie de conséquence, un ajustement à la baisse de leurs nouveaux loyers.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	42 994	43 596	44 207
Réalisé	42 457	42 784	43 128	43 537
Ecart	-	**-210**	**-468**	**-670**

2.1.1.2 L'impact des cessions et démolitions

427 logements étaient prévus être démolis à fin 2021.
193 de ces démolitions n'ont pas encore été menées à terme.
Le rythme de ventes de logements est supérieur à la prévision, renforçant par ricochet l'impact sur les loyers

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	39	562	1 381
dont cessions		39	105	145
dont démolitions		0	457	1 236
Réalisé	-	44	160	843
dont cessions		44	160	273
dont démolitions		0	0	570
Ecart	-	**5**	**-402**	**-538**
dont cessions		5	55	128
dont démolitions		0	-457	-666

2.1.1.3 Les opérations nouvelles

Au 31/12/2021, 70 logements étaient prévus mis en service depuis l'origine. 36 ont été livrés (dont 30 en 2021). Les logements non livrés le seront en 2022.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	8	63	262
Réalisé	-	9	31	76
Ecart	-	**1**	**-32**	**-186**

2.1.1.4 Les travaux immobilisés identifiés

Sans objet, aucune hausse loyer n'étant appliquée à l'issue des travaux.

2.1.2 LA VACANCE

Le travail réalisé depuis maintenant 2,5 années continue à produire ses effets.
La répartition de la vacance des logements s'établit à 17% (19,6% en 2020), répartis comme suit :

- Commerciale et technique 6,9% (9,5% en 2020)
- Pour démolitions 9,9% (9,9% en 2020)
- Improductifs de revenus 0,2% (0,2% en 2020)

Il ressort cette année encore une baisse très significative de la vacance commerciale qui régresse de 22,6% (-740 K€) par rapport à 2020. Dans le même temps, les actions de relogement se poursuivent et tendent vers une relative stabilisation (-59 K€) de la vacance des logements à démolir.
A fin 2021, seulement 20% des logements à démolir sont occupés.
Globalement, la vacance enregistre une baisse d'environ 12%.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	6 923	6 849	6 317
Réalisé	6 449	6 869	6 780	5 977
Ecart	-	**-54**	**-69**	**-340**
dont commerciale et technique	4 546	4 157	3 278	2 430
	70,50%	*60,51%*	*48,34%*	*40,66%*
dont pour démolitions	1 843	2 642	3 427	3 475
	28,58%	*38.46%*	*50,55%*	*58,14%*
dont IDR	60	70	75	72
(improductifs de revenus)	*0,92%*	*1,03%*	*1,11%*	*1,20%*

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

2.1.3 LES AUTRES LOYERS

2.1.3.1 Les redevances des foyers

La projection prévisionnelle sur la durée du protocole est établie sur la base d'un montant constant de redevances des foyers de 1,8 M€ annuels.
L'apport en novembre 2020 du foyer CESAL à l'ESH YSALIA a généré une baisse des redevances quittancées.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	1 800	1 800	1 800
Réalisé	1 766	1 862	1 841	1 669
Ecart	**-**	**62**	**41**	**-131**

2.1.3.2 Impact nouveaux foyers

On enregistre en 2021 la mise en location de l'EHPAD des Aix d'Angillon.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	0	0	0	0
Réalisé	0	0	0	73
Ecart	**-**	**-**	**-**	**73**

2.1.3.3 Autres loyers

Cette rubrique intégrait, outre les loyers des autres locaux locatifs, la RLS et la modulation de cette dernière.
La nouvelle version de Visial sépare les autres loyers de la RLS, initialement incluse.
On note principalement une augmentation sensible des loyers de commerces.
Les autres loyers (locaux divers, garages, parkings, …) et le produit du SLS sont conformes aux prévisions.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	1 180	1 195	1 210
Réalisé	1 244	1 188	1 198	1 273
Ecart	**-**	**8**	**18**	**63**

Pour une meilleure lisibilité, la RLS et la modulation sont mentionnées distinctement des « Autres loyers » avec lesquels elles étaient regroupées en 2019.

La réduction du loyer de solidarité est inférieure à la prévision. Les modalités de calcul lors de l'élaboration du prévisionnel prévoyaient un coefficient multiplicateur de la RLS de l'exercice 2019 de 1,625.
Les modalités de calcul étant désormais stabilisées, le réalisé demeure dans la continuité de 2020.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	1 715	2 970	3 029
Réalisé	1 604	1 770	2 480	2 528
Ecart	**-**	**55**	**-490**	**-501**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

L'impact favorable du niveau de la modulation atténue très sensiblement le coût de la RLS.

K€			2020	2021
Prévisionnel			525	489
Réalisé			765	802
Ecart			**240**	**313**

2.1.3.4 Les autres produits courants

Les cessions de certificats d'économie d'énergie (CEE) enregistrées en 2021 (1 197 K€) sont très supérieures à la prévision (100 K€).

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel		635	579	752
Réalisé	599	1 205	651	1 442
Ecart	**599**	**570**	**72**	**690**

2.1.4 LES CHARGES RECUPERABLES NON RECUPEREES

La situation constatée en 2021 est conforme à la prévision.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	1 385	1 370	1 263
Réalisé	1 287	1 221	1 340	1 258
Ecart	**-**	**-164**	**-30**	**-5**

2.1.5 LES IMPAYES

Le calcul est opéré par addition des admissions en non-valeurs (ANV) et des effacements de dettes prononcées par le juge de l'exécution. Sont ensuite déduits la reprise sur créances douteuses et les encaissements sur ANV.
Malgré les difficultés issues de la crise sanitaire, les résultats en la matière sont assez remarquables et confirme la parfaite maîtrise du cycle de recouvrement par les services concernés.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	746	662	597
Réalisé	1 118	587	562	373
Ecart	**-**	**-159**	**-100**	**-224**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Le ratio coût des impayés/loyers quittancés s'affiche très en deçà de la médiane 2020 des offices (1,4).

%	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	2,00	1,80	1,60
Réalisé	2,96	1,58	1,50	0,98
Ecart	-	**-0,42**	**-0,30**	**-0,62**

2.1.6 LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

2.1.6.1 Frais de personnel non récupérables

Consécutivement à l'évolution progressive des missions de certains personnels de Val de Berry, les charges de personnel récupérables sont devenues marginales. Ainsi, les charges de personnel récupérables sont passées de 280 K€ en 2018 à 52 K€ en 2021, et sont devenues majoritairement non récupérables pour cette raison.

Par ailleurs, dans le cadre d'une réorganisation intervenue en milieu d'année, 2 personnels de la régie peinture ont été réaffectés sur de nouvelles missions. Les charges de personnel de la régie peinture sont considérées comme des charges de maintenance. Sur la base du coût 2020, l'impact 2021 s'élève à 53 K€ (2020 = 177 K€ / 2021 = 124 K€), soit 40% du dépassement constaté.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	8 300	8 167	7 982
Régie	-	170	173	175
Prévisionnel net régie	-	**8 130**	**7 990**	**7 807**
Réalisé		7 893	8 034	8 065
Régie		171	177	124
Réalisé net régie	7 147	7 722	7 853	7 941
Ecart	-	**-408**	**-137**	**134**

2.1.6.2 Frais de gestion

Pour rappel, les charges de personnels intérimaires, initialement inscrites dans cette rubrique, ont été regroupées avec les charges de personnel.

L'écart confirme cette année encore une maîtrise globale des charges de gestion, et ce malgré :

- L'impact des coûts liés à la crise COVID19 109 K€
- La participation versée à Val de France 111 K€

On note par ailleurs une baisse conséquente de la charge d'honoraires (-228 K€), compensée par une hausse du coût des prestations et travaux sur sites administratifs (221 K€ dont 109 K€ COVID19).

L'impôt sur les sociétés est pris en compte avec les charges exceptionnelles.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	3 150	3 111	3 121
Réalisé	2 858	2 984	2 809	2 862
Ecart	-	**-166**	**-302**	**-259**
Dont IS	*10*	*15*	*5*	
Ecart hors IS	-	**-151**	**-297**	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

2.1.6.3 Cotisation CG2LS

Dans la continuité de 2020, la cotisation s'avère très supérieure à la prévision.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel		918	602	612
Réalisé		780	924	857
Ecart		**-138**	**322**	**245**

2.1.7 L'ANNUITE LOCATIVE

L'écart de taux du livret A (prévisionnel = 1,70% / réel = 0,50%) pèse fortement dans l'écart constaté. Par ailleurs, les retards d'exécution des travaux immobilisés participent également à la constitution de cet écart.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	14 645	14 524	15 055
Réalisé	14 743	14 683	14 010	14 026
Ecart	**-**	**38**	**-514**	**-1 029**

2.1.8 LES CHARGES DE MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN

La consommation budgétaire est conforme à la prévision, avec un taux proche de 98%.
L'écart intègre l'impact du transfert des personnels de la régie peinture vers de nouvelles missions (-53 K€).

K€	2018	2019	2020	2021
Maintenance (régie incluse)				
Prévisionnel	-	2 800	2 551	2 586
Réalisé	2 261	2 955	2 857	2 662
Ecart	**-**	**155**	**306**	**76**
Gros entretien				
Prévisionnel	-	5 500	4 233	4 287
Réalisé	2 395	4 160	4 746	4 046
Ecart	**-**	**-1 340**	**513**	**-241**
Ecart global	**-**	**-1 185**	**819**	**-165**

2.1.9 LA TAXE FONCIERE

Le décalage dans le temps des démolitions engendre le paiement de taxes foncières non incluses dans la prévision.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	4 440	4 534	4 497
Réalisé	4 561	4 437	4 520	4 639
Ecart	**-**	**-3**	**-14**	**142**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

2.1.10 LES AUTRES CHARGES ET INTERETS DES AUTRES EMPRUNTS

Ecart non significatif.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	90	89	85
Réalisé	93	90	68	81
Ecart	-	**0**	**-21**	**-4**

2.1.11 AUTOFINANCEMENT COURANT

L'autofinancement courant est supérieur à la prévision, notamment sous l'effet de :

- La baisse sensible de la vacance locative (340 K€)
- L'impact moindre de la RLS et l'instauration de la modulation de la RLS (814 K€)
- L'augmentation très significative des autres produits courants (690 K€)
- La moindre charge financière de la dette couplée à quelques retards sur opérations patrimoniales (1 029 K€)

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel		-3 864	-2 323	-1 917
Réalisé	1 240	-1 250	-1 607	779
Ecart	-	**2 614**	**716**	**2 696**

2.1.12 LES ELEMENTS EXCEPTIONNELS D'AUTOFINANCEMENT

Le différentiel est essentiellement généré par le surplus de dégrèvements de taxes foncières consécutif au solde issu du règlement du litige nous ayant opposé à la DGFiP.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	394	1 775	920
Réalisé	77	752	4 577	1 259
Ecart	-	**358**	**2 802**	**339**

2.1.13 AUTOFINANCEMENT NET HLM

L'écart repose notamment sur l'amélioration très sensible de l'autofinancement courant énoncé au 2.1.11.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel		-3 470	-548	-997
Réalisé	1 317	-498	2 970	2 038
Ecart	-	**2 972**	**3 518**	**3 035**

2.1.14 REMBOURSEMENT EN CAPITAL DES EMPRUNTS NON LOCATIFS

Les réalisations de l'exercice sont conformes. Ce poste intègre principalement le remboursement du prêt accordé par la CGLLS à Bourges Habitat et dont le remboursement a débuté en 2018, après différé d'amortissement.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	487	487	491
Réalisé	488	487	489	488
Ecart	**-**	**-**	**2**	**-3**

2.1.15 VARIATIONS DU POTENTIEL FINANCIER

2.1.15.1 Provision pour gros entretien

La prévision a été basée sur une PGE constante à 5,5 M€ sur toute la période.
L'actualisation de la prévision de travaux a engendré une reprise de 281 K€.

2.1.15.2 Produits nets sur cessions

La politique de vente instaurée porte ses fruits bien au-delà des attentes, et génère un apport de fonds propres significatifs et très supérieur à la prévision.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	836	714	729
Réalisé	208	877	1 155	1 166
Ecart	**-**	**41**	**441**	**437**

2.1.15.3 Autres variations

La prévision intègre la démolition de l'ancien siège de Bourges Habitat inscrite en 2020, qui figure désormais en opération patrimoniale (Aménagement paysager - route de St Michel) et la réalisation effective en 2021.
L'acquisition de l'agence sud, le lancement de la numérisation des données du patrimoine, ainsi que le coût du déploiement de la feuille de route digitale sont les principaux postes consommateurs de potentiel financier. Par ailleurs, l'avancement des travaux financés par les collectivités au titre du protocole n'a pas permis le versement de la quote part de subvention CG2LS pour 1 M€, à l'origine de l'écart constaté.

K€	2018	2019	2020	2021
Prévisionnel	-	-534	-81	645
Réalisé	952	-834	619	-466
Ecart	**-**	**300**	**700**	**-1 111**

2.1.16 FONDS PROPRES AFFECTES AUX OPERATIONS PATRIMONIALES

La prévision inscrite en synthèse du Visial est à considérer en date de fin de démolition/mise en service des opérations. Elle est globalement de 3 145 K€.
Les décalages de réalisation des opérations et les écarts sur coûts prix de revient (principalement concernant les démolitions) sont à l'origine de nombreux écarts.
Par ailleurs, la démolition de l'ancien siège de BH, initialement inscrite dans « Autres variations du potentiel financier », cette opération est incluse dans les travaux d'aménagement de l'exercice.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Ce sont globalement 6 813 K€ de fonds propres qui ont finalement été investis (dont 3 538 K€ en avance sur les titres participatifs émis et à encaisser en 2022) :

- 3 715 K€ sur opérations nouvelles (achat 50 logts et constructions 14 logts à Avord)
- 1 732 K€ sur travaux de réhabilitations, remplacements de composants et aménagement, répartis comme suit
  - 756 K€ pour le parc ex OPH du Cher
  - 976 K€ pour le parc ex Bourges Habitat
- 1 366 K€ sur travaux de démolitions, répartis comme suit
  - 590 K€ pour le parc ex OPH du Cher
  - 776 K€ pour le parc ex Bourges Habitat

2.2 LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FINANCIERS

2.2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'A.N.R.U.

Les financements de l'ANRU ne figurent pas dans le protocole et sont intégrés au fur et à mesure des décisions attributives.

Année K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Notifié	-	-	-	7 666					
Encaissé	-	-	-	1 533					
Cumul K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Notifié	-	-	-	7 666					
Encaissé	-	-	-	1 533					
Solde				**6 133**					

2.2.2 / 2.2.3 LES ENGAGEMENTS DES COLLECTIVITES

Les prévisions sont exprimées en crédits de paiement annuels. Le suivi par opération portant sur le seul patrimoine ex-Bourges Habitat est joint en annexe.
Les versements ont été demandés au rythme de l'avancement des opérations, et honorés intégralement par les 2 collectivités.

- **VILLE DE BOURGES**

Année K€	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	300	1 000	1 700	2 000	2 000	3 000
Encaissé	207	993				
Ecart	**-93**	**-7**				
Cumul K€						
Prévisionnel	300	1 300	3 000	5 000	7 000	10 000
Encaissé	207	1 200				
Ecart	**-93**	**-100**				

- **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOURGES PLUS**

Année K€	2018	2019	2020	2021	2022
Prévisionnel	600	1 400	1 700	1 000	300
Encaissé	600	1 300	718	866	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Ecart	**0**	**-100**	**-982**	**-134**	
Cumul K€	2018	2019	2020	2021	2022
Prévisionnel	600	2 000	3 700	4 700	5 000
Encaissé	600	1 900	2 618	3 484	
Ecart	**0**	**-100**	**-1 082**	**-1 216**	

2.2.4 LES ENGAGEMENTS DE LA CG2LS (Aide au rétablissement)

La CG2LS a enregistré au 2nd semestre 2021 de nombreux départs/arrivées de personnels. Il s'en est ensuivi une période d'installation et de prise de connaissance des dossiers en cours. Aussi, le suivi 2020 sera-t-il présenté au comités des aides de juin 2022.
Au regard de l'avancement des travaux, induisant le versement des aides des collectivités, aucun versement ne devrait être enregistré au titre de l'exercice 2020, ni au titre de 2021.

Année K€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	5 000	500	1 000	1 000	1 000	1 500	1 500	1 500	2 000
Notifié	5 000	500	1 000	1 000	1 000				
Ecart	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**				
Encaissé	*5 000*	*0*	*500*	*0*	*0*				
Notifié cumulé	5 000	5 500	6 500	7 500	8 500				
Encaissé cumulé	*5 000*	*5 000*	*5 500*	*5 500*	*5 500*				
Solde à encaisser	***0***	***500***	***1 000***	***2 000***	***3 000***				

Je vous remercie de bien vouloir délibérer sur ce suivi de protocole CGLLS.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 3

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve le suivi 2021 du protocole CGLLS.

.....

La Secrétaire de Séance,
Catherine REBOTTARO

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 13 juin 2022
Le Directeur Général par intérim,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER
14, rue J. J. Rousseau
18000 BOURGES

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

SUIVI DES INVESTISSEMENTS DU PROTOCOLE CGLLS

- - - - - - -

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

Réhabilitation Immeuble Guilbeau – 31 logements à Bourges – Praxis architecture

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

1. AVANCEMENT DES OPERATIONS

Ce document présente l'avancement au 31 décembre 2021 des opérations de constructions, de réhabilitations et de démolitions inscrits au protocole CGLLS.

1.1. REHABILITATIONS

Les opérations de réhabilitations inscrites en 2021 sont les résidences Gibjoncs LM-28 logements, Gibjoncs LI-20 logements, Gibjoncs LL-20 logements, Gibjoncs JA-20 logements, Gibjoncs LF-20 logements et Chancellerie EA-71 logements.

En cohérence avec le PSP et l'ANRU, plusieurs autres opérations également été démarrées en phase études :

- Inscrites en 2022 : Gibjoncs PSR – LG-50 logements, Gibjoncs LH-28 logements, Saint-Sulpice et Saint-Sulpice ILM-20x40 logements
- Inscrite en 2023 : Cros à la Cane EB-34 logements
- Inscrite en 2025 : Cros à la Cane CU-26 logements

Les opérations en cours de conception sont les suivantes :

- Gibjoncs LF-LI-LL-LH-LM : opération de conception/réalisation en cours de consultation, label BBC rénovation dans le cadre de l'ANRU. L'attribution est prévue en juin 2022, pour un démarrage des travaux début 2023. Cette opération comprend également les démolitions partielles LH et LM.
- Gibjoncs JA et PSR-LG : cette opération est en cours d'étude par un maître d'œuvre externe, les travaux devraient débuter fin 2022
- Cros à la Cane CU/EB et Chancellerie EA : cette opération est en cours d'étude par un maître d'œuvre externe, les travaux devraient débuter fin 2022
- Saint-Sulpice : cette opération est en cours d'étude par un maître d'œuvre externe, les travaux devraient débuter mi 2022

Par ailleurs, les travaux du bâtiment QB des Gibjoncs se sont déroulés en 2021 pour être réceptionnés fin 2021, de même les travaux de la résidence Guilbeau et du bâtiment G de la chancellerie se sont déroulés en 2021 pour être réceptionnés début 2022.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

1.2. DEMOLITIONS

Il n'y a pas de démolitions programmées en 2021.

Concernant la programmation 2020, voici l'avancement des opérations :

- Avaricum, 7 av. de Peterborough 32 logements : l'opération s'est terminée en 2021
- Beugnon, 98 rue Th. Lamy 32 logements : le marché de travaux a été notifié début 2022, les travaux sont prévus sur 2022
- Chancellerie Cros la Cane (GF) 3 logements : le marché de travaux a été notifié début 2022, les travaux sont prévus sur 2022
- Gibjoncs LH et LM (20 + 30 logements) : ces démolitions font partie du marché de conception/réalisation évoqué ci-dessus.

1.3. RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS

En 2021, il a été inscrit 15 opérations de remplacement de composant, pour un total de 339 logements. Les opérations sont :

- Chancellerie CU 20 logements : compte tenu de futures opérations identiques, il a été jugé opportun de regrouper tous ces immeubles en une seule opération. La nouvelle opération concernera les bâtiments CU/CR/EA/EB. Les diagnostics préalables et les marchés de maitrise d'œuvre ont été attribués. Un OS travaux 2022 est envisageable selon le déroulement de l'appel d'offres.

- Aéroport bâtiments 1, 2, 3, 3 BIS, 8, 5-6-7, 9, 52, 53, 54, 55,56 et 57 soit 261 logements :
  Après audit les travaux prévus ont été : renforcement de l'isolation dans les combles et réfection du système de production d'eau chaude sanitaire. Les travaux ont été réalisées en 3 phases et ont été réceptionnés aux 15/09/2020, 4/01/2021 et 15/02/22.

- Aéroport bâtiments 46,47,48, soit 40 logements :
  Après audit les travaux prévus ont été : mise aux normes électrique des communs. Les travaux ont été terminés au 18/12/2020.

- Aéroports pavillons tranche 1, 18 pavillons : Il s'agit en fait de 10 pavillons qui n'ont pas bénéficié des travaux de réha du PRU1 et sont donc insalubres. Ces travaux ont été retardés en étude 2021, et les travaux seront réceptionnés en 2023.Ce retard a été rendu nécessaire car Val de Berry a dû monter une opération lourde en urgence (suite à pétitions de nombreux locataires) sur la

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

vétusté des 89 autres pavillons de l'aéroport, pourtant réhabilité par Bourges habitat. Les travaux de chauffage réalisés présentaient de nombreuses malfaçons nécessitant une reprise de la distribution à l'intérieur des logements. De plus, l'isolation des sous face de plancher était indispensable (15 degrés maximum l'hiver au sol dans la cuisine). L'appel d'offres et une grosse partie des travaux ont été réalisés sur 2021.

1.4. CONSTRUCTIONS NEUVES

Les quatre opérations identifiées en construction dans le protocole sont toutes terminées. Il s'agit de :

- 13 PLUSCD à BOURGES Pignoux (av. Lahitolle)
- 5 PLAI à BOURGES Pignoux (av. Lahitolle),
- 23 logements à Bourges Chancellerie (ilot A3 Cros à la cane)
- 65 logements à Bourges Chancellerie (Place Aristide Briand).

REHABILITATIONS

Code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de Mise En Service		Mois de mise en service	Nombre de logements	
		CGLLS	Réel	Réel	CGLLS	Réel
3036	180333036 / CHANCELLERIE Ancien IB	2 018	2019	décembre	84	
3055	180333055 / RABELAIS	2 019	2019	novembre	36	36
3059	180333059 / RESIDENCE JEAN CHAUMEAU	2 019	2021	février	56	56
3016	180333016 / MOULON - LOUCHEUR BAT 4	2 020	abandonnée		87	
3031	180333031 / CHANCELLERIE - LIBE 1 G	2 020	2021	décembre	24	24
3041	180333041 / GIBJONCS - BAT ILM QB	2 020	2021	novembre	67	67
3056	180333056 / GUILBEAU	2 020	2022	janvier	31	31
3037	180333037 / GIBJONCS 1 LM	2 021	conception réalisation en cours		28	
3044	180333044 / GIBJONCS - BAT LI	2 021	conception réalisation en cours		20	
3045	180333045 / GIBJONCS - BAT LL	2 021	conception réalisation en cours		20	
3047	180333047 / GIBJONCS 3 JA	2 021	étude en cours		20	
3047	180333047 / GIBJONCS 3 LF	2 021	conception réalisation en cours		20	
3034	180333034 / CHANCELLERIE - EIFFEL Anc EA	2 021	étude en cours		71	35
3039	180333039 / GIBJONCS - BAT LG	2 022	étude en cours		50	
3037	180333037 / GIBJONCS 1 LH	2 022	conception réalisation en cours		28	
3042	180333042 / GIBJONCS - BAT MALLARME MM	2 022	réha annulée -> démolition		19	
3053	180333053 / SAINT SULPICE - HLM 41	2 022	AO travaux en cours		40	
3054	180333054 / SAINT SULPICE - ILM 42	2 022	AO travaux en cours		40	
3016	180333016 / MOULON - LOUCHEUR BAT 2	2 023	abandonnée		10	
3016	180333016 / MOULON - LOUCHEUR	2 023	abandonnée		10	
3035	180333035 / CROS A LA CANE Ancien EB	2 023	étude en cours		34	
Total					**711**	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Programme de Renouvellement de Composants

Code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de Mise En Service		Mois de mise en service réel	Nombre de logements	
		CGLLS	Réel		CGLLS	Réel
2078	BD AUGER 2	2018	2 019		21	21
2064	VAL D'AURON 2	2019	2 019		102	348
Divers	Chaudières obsolètes	2018	2 019	février	149	311
2094	FRANGES DES MERLATTES - FUSORIS	2019	2 018		36	36
2031	CHANCELLERIE - H	2020	2 022	avril	24	24
2031	CHANCELLERIE - I	2020	2 022	avril	24	24
2031	CHANCELLERIE - Z	2020	2 022	avril	30	30
2031	CHANCELLERIE - Q	2020	2 022	avril	51	51
2032	CHANCELLERIE - J	2020	2 022	avril	60	60
2033	CHANCELLERIE - J	2020	2 022	avril	20	20
2004	AEROPORT - 54-55	2021	2 022	février	24	24
2005	AEROPORT - 46-47-48	2021	2 022	février	40	40
2007	AEROPORT - 1	2021	2 022	février	6	6
2007	AEROPORT - 2	2021	2 022	février	18	18
2007	AEROPORT - 3	2021	2 022	février	12	12
2007	AEROPORT - 3 BIS	2021	2 022	février	12	12
2007	AEROPORT - 8	2021	2 022	février	21	21
2007	AEROPORT - 5-6-7	2021	2 022	février	28	28
2008	AEROPORT - 9	2021	2 022	février	28	28
2009	AEROPORT PAVILLON TRANCHE 1	2021	AO réha en cours		18	15
2009-2010-2011	AEROPORT PAVILLONS	2021	2 022	T3	0	87
2012	AEROPORT - 52	2021	2 022	février	16	16
2012	AEROPORT - 53	2021	2 022	février	6	6
2013	AEROPORT - 56	2021	2 022	février	16	16
2014	AEROPORT - 57	2021	2 022	février	12	12
2034	CHANCELLERIE - CU	2021	étude en cours		20	
2002	BD AUGER 1	2022	2 022	T2	8	8
2003	ST LADRE	2022			4	
2084	AUGSBOURG	2022			12	
2085	JEAN BART	2022	2 022	T2	15	15
2034	CHANCELLERIE - CR	2023	étude en cours		36	
	TOTAL				869	1 289

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_8-DE
Reçu le 16/06/2022

Programme des Démolitions

Nom du groupe	Année	Année réelle	mois	Nombre de logements	Nombre de logements
AEROPORT - Mermoz	2016	2016			
CITE DES GIBJONCS - LK	2016	2016			
CITE DES GIBJONCS - QA	2017	2017			
CITE DES GIBJONCS -LE	2017	2017			
180333026 / AVARICUM - BAT 1	2020	2021	juin	32	32
180333030 / BEUGNON BAT 3	2020	travaux en cours		32	32
180333035 / CROS A LA CANE Ancien GF non	2020	travaux en cours		3	3
180333037 / GIBJONCS 1 LH	2020	conception réalisation en cours		20	20
180333037 / GIBJONCS 1 LM	2020	conception réalisation en cours		30	30
180333036 / CHANCELLERIE Ancien IB	2022	relogement terminés		18	18
180333038 / GIBJONCS 2 KA	2022	relogement en cours		55	55
180333038 / GIBJONCS 2 KC	2022	relogement Ukraine		40	40
180333048 / GIBJONCS - BAT PE	2022	AO Moe en cours		40	40
180333048 / GIBJONCS - BAT PF	2022	AO Moe en cours		40	40
180333034 / CHANCELLERIE - EIFFEL Anc EA		démol ajouté depuis protocole		0	36
bourges rte de Méry es Bois	2022			1	1
180333030 / BEUGNON BAT 1	2023			32	32
180333030 / BEUGNON BAT 2	2023			32	32
180333042 / GIBJONCS - BAT MALLARME MM	2023	ajouté dans le cadre du NPRU		0	36
180333042 / GIBJONCS - BAT MALLARME ML	2023			32	32
180333043 / GIBJONCS - BAT QA MN	2023			40	40
TOTAL				447	519

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_9-DE
Reçu le 16/06/2022

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

L'an DEUX MIL VINGT DEUX, le mercredi 8 juin à 8 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence, à la Cité de l'Or à Saint-Amand-Montrond, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

En présentiel

Emmanuel RIOTTE	Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Catherine REBOTTARO	Membre – Conseillère Départementale Secrétaire de Séance
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Jean LLARI	Membre - Président du Conseil de Développement Bourges Plus
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Lucien DAVID	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Marie-Claire FERRIER	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

En visio

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Vice-Président Conseil Départemental Maire de Saint Martin d'Auxigny
Christian GATTEFIN	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Catherine REBOTTARO

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_9-DE
Reçu le 16/06/2022

Franck MICHAUX	Membre – Conseiller Départemental – Adjoint au Maire de Vierzon 1
Irène FELIX	Membre – Présidente de Bourges Plus Pouvoir à Daniel ROBIN (du rapport n° 8 au rapport n°14)
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annie MORDANT	Membre – Représentant Action Logement

ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE EN VISIO :

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

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 15.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_9-DE
Reçu le 16/06/2022

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 8 Juin 2022 à 8 H 30

IX - COUTS INTERNES DE PRODUCTION

Le coût de production d'un actif comprend, entre autres, les charges de personnel qui y sont directement affectées.

Les actuelles modalités de calcul ne sont plus conformes à la réglementation en vigueur et nécessitent de ce fait d'être redéfinies. Par ailleurs, ce calcul ne permet pas d'avoir une image fidèle de la réalité des coûts attribuables à l'activité de production et de réhabilitation de logements pour notre organisme.

La note de procédure en annexe retrace le cadre réglementaire, l'historique en la matière de Val de Berry et les nouvelles dispositions qu'il vous est proposé d'adopter.
Celle-ci a reçu un avis favorable de notre commissaire aux comptes.

Sous réserve de votre validation, **ces dispositions seront applicables** pour les opérations patrimoniales d'investissement dont les plans de financement après appel d'offres seront soumis à votre délibération **à compter du 1er juillet 2022,** exceptées les opérations suivantes, pour lesquelles les conditions financières ont déjà fait l'objet de négociation :

- Pensions de famille « Vernusse » et « rue Joyeuse » à BOURGES
- Pension de famille « quai Pluviôse » à St AMAND MONTROND
- EHPAD de St SATUR

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration valide ces nouvelles dispositions dans le cadre des coûts internes de production applicables à compter du 1er juillet 2022, exceptées les opérations mentionnées ci-dessus.

.....

La Secrétaire de Séance,
Catherine REBOTTARO

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 13 juin 2022
Le Directeur Général par intérim,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_9-DE
Reçu le 16/06/2022

Coûts internes de production

1. Objectif

Il convient de se mettre en conformité avec les règles comptables applicables en la matière, notre organisme pratiquant toujours la méthode de calcul de type « Conduite d'opération » au taux de 1,50% tel que défini par la circulaire 2006-91 du 12/12/2006. Le calcul a été systématisé sur l'ensemble des constructions neuves, mais ne l'est pas intégralement pour les travaux de réhabilitations et remplacements de composants. Il est nécessaire de généraliser ce calcul afin d'impacter au plus juste les coûts de production internes sur les opérations réalisées.

2. Rappels des textes

L'article 321 -13 du PCG stipule que : « Le coût d'une immobilisation produite par l'entité pour elle-même est déterminé en utilisant les mêmes principes que pour une immobilisation acquise. Il peut être déterminé par référence au coût de production des stocks (Article 321-21) si l'entité produit des biens similaires pour la vente. »

Or, l'article 321-21 du Plan Comptable Général précise que :
« Le coût de production des stocks comprend les coûts directement liés aux unités produites, telle que la main d'œuvre directe. Il comprend également l'affectation systématique des frais généraux de production, fixes et variables, qui sont encourus pour transformer les matières premières en produits finis. »

Il en résulte les conséquences suivantes :

- **Des charges directes :**

- nécessaires à la mise en place et en état de fonctionner du bien ;
- directement attribuables à la production ou à la mise en place et en état de fonctionner du bien.

- **Des charges indirectes :**

Le coût de production des immobilisations corporelles comprend les charges indirectes de production dans la mesure où elles peuvent être raisonnablement rattachées à la production du bien (PCG art. 213-15)

Les charges indirectes à inclure dans le coût de production des immobilisations corporelles sont les charges :
- nécessaires à la mise en place et en état de fonctionner du bien ;
- directement attribuables à la production ou à la mise en place et en état de fonctionner du bien,

En pratique, il n'existe pas de liste exhaustive des charges devant entrer dans les coûts de production.

A noter certains frais fixes qui ne sont pas par nature directement attribuables à la production sont exclus du coût de production.

Il s'agit :
- les frais d'administration générale,
- la quote-part de sous-activité,
- les frais de recherche (prospection foncière).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_9-DE
Reçu le 10/06/2022

Ces coûts font partie des « coûts directement attribuables », pendant la période d'acquisition ou de production qui court à compter de la date à laquelle le conseil d'administration a pris la décision ferme de réaliser l'immobilisation jusqu'à ce qu'elle fonctionne selon l'utilisation prévue ».

Les coûts internes comprennent notamment, tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même) ainsi que les frais de direction d'investissement.

Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

Les frais de recherche et d'administration générale ne peuvent être pris en compte pour le calcul des coûts internes. Pour ce qui concerne les frais de personnel, il est rappelé qu'il s'agit de celui affecté directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachées directement à un programme déterminé.

Ces frais, qu'ils soient fixes ou variables, marginaux ou récurrents, doivent être directement attribuables en fonction des temps passés (par feuille de temps ou d'imputation par exemple). Il est alors nécessaire de s'assurer de la fiabilité de la répartition de ces charges

3. Etat des lieux

Jusqu'à la clôture des comptes 2021, **Val de Berry appliquait un taux forfaitaire de 1,5 %** du prix de revient des opérations de constructions neuves et de certaines réhabilitations ; ce coût de conduite d'opérations était enregistré dans les comptes :

- Pour 60% au terme de la phase de conception
- Pour 40% à terminaison de l'opération

Les coûts de conduite d'opérations incorporés à l'actif au titre des 4 derniers exercices se présentent ainsi :

	2018	2019	2020	2021
Construction neuve	36 128	110 530	44 016	115 711
Réhabilitation	1 500	16 828	10 716	14 546
Composants			3 123	
	37 628	127 358	57 855	130 256

La base de calcul des charges de personnel attribuables aux opérations est celle de l'exercice 2021, et se répartit comme suit pour l'ensemble des personnels concernés :

- Non attribuables aux opérations patrimoniales 250 000 €
- Attribuables aux opérations patrimoniales 505 000 €

	SALAIRES ET CHARGES 2021	NEUF		REHAB		REMPL. COMPOSANTS	
répartition part attribuable calculée	505 000	46%		32%		22%	
répartition part attribuable retenue		50%	252 500	30%	151 500	20%	101 000

Les variations importantes en terme de travaux réalisés sur les années précédentes rendent non pertinente une analyse rétrospective du rapport (coûts immobilisés / charges de personnels).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20220608-08062022_9-DE
Reçu le 16/06/2022

4. Méthodologie

Il est proposé une méthode fondée sur **l'application d'un pourcentage aux investissements de l'année.**

Tout d'abord, il est décidé de définir un montant minimum par opération de travaux consécutifs à une acquisition, de réhabilitation ou remplacements de composants. **Ce montant est fixé à 150 000 €.**

Le taux doit prendre en compte la spécificité de chaque type d'opération, selon que la maîtrise d'œuvre est ou non externalisée. **Aussi, les opérations de construction neuve en VEFA et de remplacement de composants seront-elles affectées d'un taux moindre**.
Pour ce qui concerne les opérations d'acquisition amélioration, la base de calcul n'intègrera que la quote part de travaux.

La comptabilisation s'effectuera lors de la clôture de chaque exercice et au fur et à mesure de l'avancement chacune des opérations.

5. Taux applicables

Sur la base de l'état des lieux et de la méthodologie ci-avant présentés, il est proposé d'appliquer les taux suivants aux investissements éligibles :

	Taux applicable
Construction neuve	2,20%
VEFA	1,00%
Part travaux AA et Réhabilitation MOE	1,50%
Part travaux AA et Réhabilitation MOI	1,80%
Remplacement de composant MOE	1,00%
Remplacement de composant MOI	1,30%

Il conviendra chaque année de s'assurer que ce taux reste adapté à l'activité de l'année.