



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Annette BUREAU

Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus Pouvoir à Hugo LEFELLE
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

La séance est levée à 12 H 00.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

=====

XIII - GESTION EN FLUX DE LA RESERVATION DE LOGEMENTS (Conventions en cours de négociation)

La Loi ELAN et ses textes d'application prévoient le passage au système de gestion des réservations de logement en flux, à compter du 24 novembre 2023 (date limite de signature des conventions).

Jusqu'à ce jour, les réservations s'effectuaient sur des logements clairement identifiés. A partir de cette fin d'année, les logements ne seront plus identifiés nommément comme réservés mais un certain nombre devra être proposé chaque année aux réservataires, c'est ce qu'on appelle la gestion en flux.

L'Etat est réservataire de droit de 30% du flux annuel de logements attribués, soit pour Val de Berry, un total de 221 logements par an (calcul base 2022), réservés au profit des publics prioritaires (PDALHPD, DALO, ...). Des négociations sont en cours en vue d'établir une convention de réservation.

Les collectivités territoriales (communes, EPCI et Conseil départemental du Cher) pourraient également prétendre à bénéficier d'un contingent de logements réservés, en contrepartie des garanties d'emprunts consenties, et pouvant atteindre 20% du flux annuel de logements attribués, toutes collectivités confondues.

Une information écrite en ce sens a d'ores et déjà été adressée aux collectivités territoriales sur le ressort desquelles Val de Berry possède du patrimoine.

Action Logement Service peut enfin prétendre à des réservations de logements au titre des financements accordés pour les opérations de construction et de réhabilitation. Des négociations sont également engagées et une convention d'inventaire a d'ores et déjà été conclue.

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte des négociations engagées avec l'ensemble des acteurs du passage à la gestion en flux de la réservation de logements, et d'autoriser le Directeur Général à signer toute convention en ce sens.

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

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte des négociations engagées avec l'ensemble des acteurs du passage à la gestion en flux de la réservation de logements, et autorise le Directeur Général à signer toute convention en ce sens.

.....
Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoit LEMAIGRE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Irène FELIX	Pouvoir à Annette BUREAU Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
François DESCHAMPS	Pouvoir à Hugo LEFELLE Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Pouvoir à Christine CHEZE-DHO Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 12 H 00.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 13 octobre 2023 à 9 H 30

=====

XVIII- QUESTIONS DIVERSES

B - CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TFPB DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE L'AGGLOMERATION DE BOURGES 2016 – 2020 – AVENANT N° 4

Le Contrat de Ville de l'agglomération de Bourges pour la période 2015-2020, tel qu'il résulte de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a été signé le 30 juin 2015.

Dans le cadre de la période transitoire en l'attente de la signature des nouveaux contrats de ville «Engagements quartiers 2023», le projet de loi de finances du 27/09/2023 prévoit la prorogation, jusqu'au 31 décembre 2024, du bénéfice de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville pour les contrats en cours.

A cette fin, la signature d'un quatrième avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'agglomération de Bourges est requise.

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte du projet d'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'agglomération de Bourges actuellement en cours de négociations et d'autoriser le Directeur Général à signer cet avenant, sachant que des modifications peuvent intervenir à la marge.

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

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte du projet d'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'agglomération de Bourges actuellement en cours de négociations et autorise le Directeur Général à signer cet avenant, sachant que des modifications peuvent intervenir à la marge.

.....
Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'agglomération de Bourges
2016 - 2020**

AVENANT N°4

Le présent avenant est établi entre :

D'une part, l'OPH du Cher Val de Berry représenté par Monsieur LEMAIGRE, son Directeur Général,
D'autre part, la Communauté d'agglomération de Bourges Plus, représentée par Madame Irène FELIX, Présidente
D'autre part, la Ville de Bourges, représentée par Monsieur Yann GALUT, Maire,
D'autre part, l'Etat, représenté par Monsieur Maurice BARATE, Préfet du département.

Vu

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la Loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
Vu l'article 1388 bis du Code général des Impôts,

Dans le cadre de la période transitoire en l'attente de la signature des nouveaux contrats de ville « Engagements quartiers 2023 », le projet de loi de finances du 27/09/2023 prévoit la prorogation, jusqu'au 31 décembre 2024, du bénéfice de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville pour les contrats en cours.

Vu la convention initiale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de l'agglomération de Bourges signée le 7 juin 2017, et ses avenants n° 1,2,3 en date du 18 décembre 2018, du 29 décembre 2020 et du 27 décembre 2022.

Il a été exposé ce qui suit :

Le Contrat de Ville de l'agglomération de Bourges pour la période 2015-2020, tel qu'il résulte de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a été signé le 30 juin 2015.

Dans un objectif d'amélioration des conditions de vie des habitants, l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les patrimoines situés dans les quartiers prioritaires permet aux bailleurs sociaux de financer la pérennisation ou le renforcement d'actions et dispositifs spécifiques en matière de qualité de service et de gestion de proximité.

L'article 1388 bis du Code Général des Impôts prévoyant cet abattement a été modifié par l'article 47 de la loi n°2016/1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016. Il précise notamment que la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires doit s'appliquer au titre des années 2016 à 2020.

La convention initiale comporte en annexe des programmes d'action pour les années 2016-2017-2018. Un 1^{er} avenant a été rédigé et signé pour étendre ces programmes d'actions aux années 2019-2020, un 2nd pour 2021-2022 et un 3^{ème} pour 2022-2023. Il convient de les poursuivre pour 2024 par ce présent avenant.

Au sein de ces programmes, il est proposé d'orienter les actions en fonction des axes d'intervention définis à l'issue des diagnostics en marchant et lors des groupes de travail de la Gestion Urbaine et Sociale et de Proximité (détaillés dans la convention G.U.S.P.) soit :

Poursuivre les actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun et celles spécifiques quartier :

- Sur-entretien
- Gestion des déchets et encombrants (ramassage papiers et détritux)
- Tranquillité publique :
Notamment, Chancellerie Gibjoncs Moulon : renforcer la vigilance sur les immeubles voués à la démolition dans le cadre du NPNRU, en maintenant l'entretien et en assurant une veille une fois les logements vides et sécurisés, veiller à la propreté et à la sécurité des pieds d'immeubles
- Renforcement de la présence du personnel de proximité (renforcement en nombre et du rôle de veille et d'écoute auprès des résidents de Val de Berry)
- Renforcement des formations/ et du soutien des personnels de proximité de Val de Berry sur des sujets liés à des problématiques récurrentes auxquelles ils sont confrontés sur le terrain
- Gestion des déchets et encombrants : amélioration de la collecte des déchets
- Concertation, sensibilisation des locataires : consignes de tri, revalorisation des encombrants, jets par les fenêtres, la prévention des punaises de lit, nourrissage des pigeons, participation à la végétalisation du quartier et au renforcement de la biodiversité locale et plus spécifiquement sur :
 - ✓ *Chancellerie Gibjoncs Moulon* : l'accompagnement au changement dans le cadre de la transformation du quartier, aux nouveaux usages
 - ✓ *Val d'Auron* : valorisation des cœurs d'îlot
- Animation, lien social, vivre ensemble (soutien aux actions favorisant le vivre ensemble, mise à disposition de locaux associatifs, actions d'insertion chantiers jeunes et chantiers d'insertion) et plus spécifiquement sur :
 - ✓ *Chancellerie Gibjoncs Moulon* : soutien aux initiatives d'acteurs du quartier pour accompagner les différentes étapes de transformation du quartier et participer à au maintien de la vie de quartier
 - ✓ *Val d'Auron* : animation des cœurs d'îlots et soutien aux initiatives d'habitants/acteurs du quartier
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service pour le Val d'Auron : qualité résidentielle (la signalétique, les cheminements, l'éclairage, des places, l'optimisation de l'utilisation de l'offre de stationnement en sous-sol...)

Article 1 : Durée

Par le présent avenant, la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de l'agglomération de Bourges Chancellerie-Gibjoncs-Moulon

d'une part et Val d'Auron d'autre part, signée le 7 juin 2017, modifiée par avenant, est prorogée d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

Il est précisé que suite à la fusion entre Bourges Habitat et l'OPH du Cher intégrant la transmission universelle du patrimoine de Bourges Habitat à l'OPH du Cher, le programme d'actions 2024 annexé à la convention passée avec l'OPH du Cher par le présent avenant intègre les actions portées par l'OPH du Cher pour l'ensemble de son patrimoine en quartier prioritaire à la date de signature de l'avenant.

Article 2 : Programme d'actions

Le programme d'actions prévisionnel 2024 de l'organisme HLM bénéficiaire est précisé en annexe au présent avenant.

Article 3 : Autres dispositions

Les autres clauses de la convention demeurent inchangées.

Pièce annexée au présent avenant : programme d'actions prévisionnel 2024.

A Bourges, le

L'Etat, Monsieur Maurice BARATE Préfet du Cher	La Communauté d'agglomération Bourges Plus, Madame Irène FELIX Présidente
OPH du Cher Val de Berry Monsieur Benoit LEMAIGRE Directeur Général	La Ville de Bourges, Monsieur Yann GALUT, Maire