Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

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 – 3ème 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 – 6ème 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
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

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
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 LARAINE	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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

XI - NOTE DE PRESENTATION DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

LE CONTEXTE

Les bouleversements climatiques et catastrophes naturelles ont des conséquences de plus en plus dramatiques au fil des années. L'alerte est donnée et il appartient désormais à chacun de trouver et mettre en œuvre les bonnes solutions. Parmi elles, les modes de construction et de vie dans les logements vont rapidement devoir être revus et adaptés.

Dans un contexte géopolitique toujours incertain et instable, les bailleurs sociaux demeurent confrontés à une équation complexe. Il leur appartient en effet simultanément de poursuivre, voire intensifier la remise à niveau de leur parc locatif, tout en accompagnant au mieux leurs locataires les plus défavorisés qui subissent de plein fouet les impacts d'une forte inflation.
Toutefois, certains économistes entrevoient une accentuation de la baisse de l'inflation dans les mois à venir, laissant ainsi présager un assouplissement des marchés monétaires et un retour de la croissance.

La délivrance d'autorisations de logements en France affiche au 31 mars 2023 un très net retard (-18%) par rapport à son niveau moyen des 12 mois précédant le 1er confinement. Les évolutions réglementaires dans le secteur du bâtiment, qui renchérissent les coûts de construction, ainsi que le durcissement des conditions d'octroi des subventions, pour celles qui subsistent, rendent de plus en plus compliqués les équilibres d'opérations. Toutefois, une stagnation de l'indice du coût de la construction n'est pas à exclure dans les prochains mois, conséquence prévisible d'une relative accalmie sur les marchés.
Un certain nombre d'autres paramètres d'incertitude pesant sur la réalisation des opérations patrimoniales des bailleurs sociaux vont toutefois demeurer, et notamment :

- Difficultés pour les entreprises de BTP à recruter
- Infructuosité à la suite des ouvertures de plis
- Défaillances d'entreprises durant l'exécution des travaux

La disparition progressive du bouclier tarifaire annoncée d'ici 2025 aura des conséquences non négligeables sur les locataires qui devraient de ce fait subir pleinement les conséquences de la hausse des coûts de l'énergie dans leurs charges locatives. Elle impactera également les coûts de gestion des organismes de logement social.

Par ailleurs, deux décrets publiés durant l'été viennent légitimer les propriétaires bailleurs dans leurs droits. Les occupations illicites ainsi que le non-respect des conditions de salubrité dans les logements de la part des locataires seront désormais répréhensibles par la loi.
Dans le même temps, de nouvelles mesures gouvernementales en matière de salaires vont s'appliquer au 1er janvier 2024 et vont pleinement impacter l'exercice comptable.

Aucune disposition du projet de loi de finances 2024 n'est à ce jour connue quant à une éventuelle hausse des valeurs locatives (+7,1% dans la LF 2023) qui pourrait impacter le montant de la taxe foncière. Faute d'une telle disposition, les communes n'ayant pas ou peu fait

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

évoluer leur taux de taxe foncière ces dernières années pourraient s'y résoudre afin de répondre aux fortes contraintes budgétaires qu'elles doivent supporter.

LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

Entre juillet 2022 et juillet 2023, le taux de vacance commerciale a diminué de 10%, passant de 5,82% à 5,23%. Ce résultat valide la démarche de lutte contre la vacance et des actions en découlant entreprise au sein de Val de Berry. L'amélioration continue des délais de remise en location doit nous permettre de basculer sous la barre des 5% dans les prochains mois.

La loi portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat n° 2022-1158 du 16 août 2022 instaure un plafonnement de l'IRL à hauteur de 3,50%, du 3ème trimestre 2022 au 3ème trimestre 2023. Le II de l'article 12 de la loi 2023-568 du 7 juillet 2023 a prorogé cette disposition jusqu'au 1er trimestre 2024 en métropole.

Conformément aux engagements du protocole CG2LS, et par application de la disposition supra, la hausse en masse des loyers pour 2024 sera donc de 3,50%.

Depuis la fusion, Val de Berry a assumé l'intégralité du coût des réhabilitations opérées, sans recourir à la hausse de loyer permettant l'équilibre financier des opérations. Compte tenu de l'évolution du contexte économique, et afin de garantir la pérennité de l'organisme, des dossiers devront de nouveau être soumis à hausse de loyer, et donc, à la concertation locative. En demeureraient exclues les opérations inscrites dans le protocole initial signé avec la CG2LS, et seraient concernées celles avec ordre de service postérieur au 1er janvier 2025. La contribution des locataires au partage des économies d'énergie (aussi appelée « 3ème ligne de quittancement ») sera dans le même temps étudiée et, le cas échéant, intégrée sous les mêmes réserves dans l'équilibre financier des rénovations énergétiques.

Cette année encore, la RLS va nous impacter à hauteur d'environ 2,6 M€, soit 7% du total des loyers quittancés de nos logements conventionnés.

Depuis 2023, notre organisme a fait évoluer ses pratiques en termes de publications de ses consultations d'entreprises en élargissant vers de nouveaux canaux de publicité. De nouvelles entreprises répondent désormais à nos appels d'offres. L'objectif d'une meilleure visibilité de Val de Berry dans ce domaine étant atteint, cette expérimentation sera donc pérennisée.

Notre programme d'habitat inclusif devrait aboutir cette année à la mise en location de 2 à 3 résidences seniors (Bigny-Vallenay et St Martin d'Auxigny, voire Torteron) soit 20/30 logements et 2/3 maisons communes. Par ailleurs, le Centre Maternel de St Florent ouvrira début 2024 les portes de ses 15 logements. Fin 2023, nous envisageons d'acquérir sur la commune d'Avord 15 nouveaux logements auprès de CDC Habitat. L'ensemble des loyers en découlant ainsi que les mises en location 2023 en année pleine (22 logts) et prévisionnelles 2024 de 27 logements (Aubigny et St Florent), d'1 EHPAD de 55 lits à St Satur et de l'extension du centre de santé de Vierzon vont contribuer au renforcement de nos produits courants.
La réalisation de travaux de rénovation énergétique du parc locatif va se poursuivre et engendrer l'octroi de produits complémentaires au travers de la cession de droits à certificats d'économie d'énergie. Ils devraient constituer l'essentiel des produits courants non locatifs.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Consécutivement à l'audit partiel RH mené par un prestataire externe, les activités du pôle de gestion locative, actuellement rattaché à la direction clientèle, vont être réparties comme suit :

- Quittancement et charges locatives => direction financière
- Gestion locative => direction commerciale et proximité

Les moyens et ressources affectés en 2022 à la création d'une Direction des systèmes d'information ont permis depuis lors de renforcer la capacité de l'organisme à affronter les défis que l'univers du digital nous propose. Des efforts budgétaires seront de nouveau consentis afin de mener à bien la sécurisation de notre environnement numérique. Par ailleurs, Val de Berry est aujourd'hui acteur de son développement informatique par la création en interne de divers outils.

La campagne d'actualisation des diagnostics de performance énergétique entamée en 2023 se poursuivra en 2024. Dans le même temps, la numérisation des données de notre patrimoine locatif entrera dans sa 3ème année et devrait arriver à terme en 2025.

Les produits financiers seront composés des revenus de notre trésorerie déposée d'une part sur livret A, et d'autre part sur comptes à terme souscrits en 2023 pour des durées de 3 à 5 ans. Diverses subventions de fonctionnement et la mise à la charge de chaque locataire en situation d'impayé d'une partie des frais de procédures de recouvrement le concernant viennent compléter la liste des produits courants hors loyers et récupération de charges.

Les ventes de logements vont se poursuivre selon un rythme d'une douzaine de logements par an, et générer le complément de fonds propres indispensable au financement de nos opérations patrimoniales. A noter le durcissement des conditions du crédit immobilier en France qui pèse et ralentit sensiblement l'activité.

Les produits exceptionnels de l'exercice comprennent, outre les différents dispositifs d'accompagnement contractés avec la CG2LS, les versements des indemnités d'assurance par suite de sinistres, les dégrèvements de taxes foncières (vacance de plus de 3 mois, vacance des logements à démolir, travaux de rénovation énergétique et adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite), les produits sur exercices antérieurs ainsi que les subventions accordées pour le financement des démolitions.

Consécutivement à la hausse importante du taux du livret A de 2% à 3% au 1er février 2023, la charge financière devrait connaître une hausse en 2023 de l'ordre de + 2,7 M€, puis se stabiliser en 2024. En effet, le Gouverneur de la Banque de France a garanti le maintien de ce taux jusqu'en janvier 2025.

Malgré cela, la maintenance du parc locatif devra être mené à bien par la réalisation des travaux d'entretien courant et de gros entretien nécessaires, entre autres, pour favoriser la remise en état des logements vacants de longue durée conformément aux dispositions du plan de lutte contre la vacance.

Notre organisme va entamer une mutation de sa gestion RH par une approche qualitative renforcée des ressources. Dans le même temps, le budget alloué aux charges de personnel devra permettre la poursuite d'une politique sociale active et maîtrisée, d'assurer la prise en charge d'1 agent mis à disposition du Centre de Gestion, de faire face à de potentielles indemnisations de chômage, de donner au comité social et économique (CSE) de Val de Berry les moyens de ses actions par l'attribution de la subvention légale et de consacrer cette année encore une

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

enveloppe significative pour la formation professionnelle. Il devra également accompagner la mise en œuvre des mesures découlant de la NAO 2023.

La taxe foncière 2024 tiendra compte de la fin d'exonération de 52 logements, de l'acquisition fin 2023 de 15 logements à Avord et de la sortie de la base assujettissable des logements sortis de notre patrimoine au 31 décembre 2023 (démolitions et ventes). Les valeurs locatives ayant fortement augmentées en 2023, une accalmie devrait être constatée cette année. L'inconnue demeure concernant les taux appliqués par les collectivités.

Comme chaque année, les autres charges de gestion de l'office comprendront les consommations de fluides pour les besoins propres de l'organisme, dont l'estimation financière représente encore aujourd'hui une gageure, et ce, malgré les actions engagées en faveur de la lutte contre la précarité énergétique. La maintenance des équipements et installations non locatives, les assurances, les locations et charges locatives, divers honoraires, des frais d'actes et de contentieux, les dépenses en lien avec les relations publiques, les frais de missions et de déplacements, les frais postaux et de télécommunication, les cotisations fédérale et CGLLS, les taxes et impôts hors patrimoine locatif en seront les autres composantes. Des économies seront recherchées dans le cadre de la mise en œuvre de notre politique RSE (Responsabilité sociétale des entreprises).

Le coût des impayés comprend les dettes devenues irrécouvrables et admises en non-valeur par l'office, les effacements de dettes sur décision de justice ainsi que la variation de la provision pour créances douteuses. Val de Berry entend stabiliser sur le long terme le taux des impayés en deçà de 1,40%.

L'effet positif des démolitions sur les charges récupérables non récupérées sera amoindri, voire annulé par l'obligation de libérer 138 logements collectifs dans le quartier de l'Aéroport.

Les charges exceptionnelles intègreront pour leur part le coût des démolitions, les travaux à réaliser dans le cadre de sinistres, les honoraires dus à notre prestataire en charge d'établir les demandes de dégrèvements de taxe foncière, les subventions accordées à diverses structures associatives ou autres, les indemnisations mises à la charge de Val de Berry par décision de justice, les charges sur exercices antérieurs et diverses charges exceptionnelles de gestion.

La capacité d'autofinancement de l'organisme est complétée par les dotations et reprises sur amortissements et provisions, la quote part des subventions rattachée au résultat de l'exercice, les cessions d'actifs et les valeurs nettes comptables des biens sortis de l'actif.

Le choc comptable engendré en 2022 par les impacts de la démolition-reconstruction du quartier de l'Aéroport va, à partir de 2024, se traduire dans l'autofinancement de l'organisme. Son impact sur le potentiel financier à terminaison de Val de Berry est évalué à environ 10 M€. Un nouveau prévisionnel moyen terme en année de référence 2022 est en cours de réalisation. Il permettra de prendre en compte cette opération, d'actualiser les données de l'ensemble des opérations, mais également d'adapter la programmation de nos opérations patrimoniales.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

1/ Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1er janvier 2024 la variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2023) pour les loyers maxima de convention.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve la variation à concurrence de 3,50 % (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2023) pour les loyers maxima de convention pour application au 1er janvier 2024.

2/ Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1er janvier 2024 la variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions du protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve la variation à concurrence de 3,50 % (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions du protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention pour application au 1er janvier 2024.

3/ Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1er janvier 2024 la variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 18 CONTRE : 5 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve la variation à concurrence de 3,50 % (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers pour application au 1er janvier 2024.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

4/ Je vous demande de bien vouloir approuver pour application au 1er janvier 2024 la variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les logements en mandat de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 19 CONTRE : 4 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve, pour application au 1er janvier 2024, la variation à concurrence de 3,50 % (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les logements en mandat de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.

5/ Je vous demande de bien vouloir approuver l'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 19 CONTRE : 4 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve l'application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.

6/ Je vous demande de bien vouloir approuver l'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2024 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 19 CONTRE : 0 ABSTENTION : 4

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration approuve l'actualisation des redevances des foyers et autres sites locatifs prenant en compte les paramètres de l'exercice 2024 (diverses charges de structure, provision pour gros travaux et remboursement de l'annuité).

7/ Je vous demande de bien vouloir autoriser les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacement de composant énoncés dans les rapports joints.

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

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise les programmes de travaux de réhabilitation et de remplacement de composant énoncés dans les rapports joints.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

8/ Je vous demande de bien vouloir autoriser le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

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

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise le lancement des consultations nécessaires pour l'établissement de tous marchés permettant la réalisation de ces orientations budgétaires.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

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

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Les orientations budgétaires de la direction des affaires juridiques et de la commande publique s'articulent principalement autour des axes suivants :

LES BAUX ET CHARGES DE COPROPRIETE

L'office a conclu des baux à construction et des baux emphytéotiques sur divers bâtiments. Ces baux impliquent une redevance annuelle.

L'office a plusieurs bâtiments dans des copropriétés ce qui engendre des frais de syndic et des coûts éventuels de travaux.

FRAIS D'ACTES

Dans le cadre de cession et d'acquisition de patrimoine, l'office est amené régulièrement à payer des frais d'actes (émoluments et frais de notaire).

LES ASSURANCES

L'office est assuré pour les risques liés à son activité. L'assurance dommage aux biens, spécifique à l'activité de propriétaire bailleur, représente l'assurance la plus coûteuse pour l'office. Sont également assurées entre autres, la responsabilité civile de l'office et celle de ses dirigeants, la flotte automobile…

PUBLICITE

Dans le cadre des procédures de marché public et de vente de logements sociaux, l'office est soumis à des obligations légales de publicité. En outre, dans le cadre du plan d'attractivité des marchés de l'office, la publicité est étendue à de nouveaux supports tel que Marché Online.

VENTES DE LOGEMENTS

En 2019, l'office a adopté une politique active de vente de logements.
Cette politique de vente impacte les orientations budgétaires au niveau des recettes (produit des ventes) et des charges (frais d'honoraire pour les divisions foncières et coût de remise en état préalables à la vente).

CONTENTIEUX

Compte tenu de l'activité d'un office, plusieurs types de contentieux peuvent survenir tels que :

- Du contentieux locataire
- Du contentieux lié à la construction / réhabilitation
- Du contentieux ressources humaines
- Du contentieux lié à des sinistres
- Du contentieux marché public / prestataires

Quand le litige implique un procès, l'office fait appel à des avocats spécialistes du domaine juridique concerné.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

L'office peut être amené à régler des condamnations et des frais d'expertise judiciaire.

De même l'office peut être amené à faire appel à un avocat pour des questions juridiques spécifiques ou pour prévenir d'un contentieux.

MISE EN ŒUVRE DE LA SOCIETE DE COORDINATION

L'office s'est engagé dans un rapprochement avec d'autres organismes via la constitution d'une société de coordination ouverte qui a été agréée en 2020. En 2024, la mise en œuvre de la société de coordination va se poursuivre. Cette société refacture à ses membres les frais engagés pour les projets mis en œuvre. De même, Val de Berry refacture à cette société les salaires du personnel mis à disposition pour le fonctionnement de la société de coordination.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024
DIRECTION TECHNIQUE ET DEVELOPPEMENT

La Direction Technique et Développement va poursuivre ou initier un certain nombre de dossiers en 2024, en lien avec les programmes suivants :

- NPRU de Bourges : engagement et réalisation de plusieurs opérations,
- PSP : Poursuite du pic d'activité en lien avec des contraintes techniques grandissantes (amiante, plomb, travaux en sites occupés, nouvelles contraintes thermiques...),
- Développement : concrétisation d'opérations de prospections hors NPRU pour reconstituer notre patrimoine suite à des démolitions,
- NPRU de Vierzon : réalisation des dernières opérations.

Développement

INVESTISSEMENTS

Val de Berry est engagé dans plusieurs programmes qui vont générer un volume d'investissement important :

- Dans le cadre du NPRU de Bourges, lancement de démolitions et de constructions, réalisation des réhabilitations ;
- Engagement de Val de Berry sur un nombre de prospections et réalisations en lien avec nos partenaires (Foyer Saint-François, ACSC, Bon Pasteur, gendarmerie nationale, CD18, mairies...) ;
- Programme logements domotiques : fin des travaux à Bigny-Vallenay et Saint-Martin-d'Auxigny, démarrage des travaux pour 2 opérations (Torteron, Dun-sur-Auron), études des opérations suivantes (Saint-Florent-sur-Cher, La Celle) ;
- NPRU Vierzon : fin des travaux au Clos du Roy, lancement des travaux de la démolition de Flourens ;
- Construction de 32 logements à Avaricum dans le cadre d'Action Cœur de Ville ;
- Développement de logements locatifs sociaux : Val de Berry va continuer à réaliser des opérations neuves dans le Département (Saint-Amand-Montrond, Mery sur Cher, Dun sur Auron...) ;
- Poursuite de réalisation des opérations inscrites au PSP : le PSP prévoit un programme de réhabilitations important en 2024.

PROGRAMMATION ETAT

La programmation 2024, c'est-à-dire les opérations nouvelles (hors PRU) devant faire l'objet d'une demande d'agrément auprès des services de l'Etat sera composée de :

- Bourges, Bon Pasteur : 40 logements
- Dun sur Auron Route de Châteauneuf : 35 logements
- Saint Amand, Grand pré 2e tranche : 16 logements

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Etudes /conceptions 2024	
commune	nombre de logements
Saint Amand – Pension de famille Caritas	25
Saint Amand Le grand pré2	16
Graçay Gendarmerie	6
Bourges – le Bon pasteur	40
Avord - Mermoz	5
Dun sur Auron – Route de Châteauneuf	35
Bourges - Grand Meaulnes	11
Bourges - Galiote Tassigny	10
Bourges - Mansart	12
	160

Mises en chantier 2024	
commune	nombre de logements
Mery sur Cher	6
Saint Florent sur cher domotique	12
Bourges – H.BOYER	2
Saint Amand Le grand pré	32
Terrains Familiaux	4
Bourges T. Lamy	36
Bourges – Pension de famille Caritas	25
Bourges – pension de famille St François	24
Bourges – Bd Mermoz	8
	149

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Chantiers en cours ou réceptionnés en 2024	
commune	nombre de logements
Bigny-Vallenay – Domotique	10
Saint Satur - EHPAD	55
Aubigny 18 CN	18
Saint Florent Centre maternel	15
Saint Florent - Bellevue	9
Saint Martin Domotique	10
Torteron Domotique	10
Bourges Avaricum	32
Dun sur Auron Domotique + 4 CN	16
	175

Patrimoine

Les besoins inscrits au budget prévisionnel sont issus en quasi-totalité du PSP validé en avril 2017, ainsi que quelques opportunités nouvelles, voire situation exceptionnelle.

MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Le budget des contrats d'entretien s'appuie sur les conditions économiques des marchés actuellement en cours et sur les prévisions des marchés en cours de renouvellement.
En 2024, les marchés d'entretien de toiture terrasse et de réalisation de diagnostics (DPE, suivant la parution des textes) seront mis en œuvre.

L'objectif est aussi de lancer des audits sur les balcons, les résidences datant des années 30 ainsi que sur les couvertures des logements individuels afin d'orienter notre futur plan stratégique de patrimoine.

Le Gros Entretien, comprend entre autres :

- Travaux de mise aux normes de portes de garages
- Travaux pour respecter les engagements de notre calendrier AD'AP
- Remplacement ponctuel de menuiseries extérieures, portes palières et boîtes à lettres
- Remplacement ponctuel de ballons électriques et de chauffes bains
- Réfection de cages d'escaliers, halls (Peinture, sol, électricité)
- Réparation, traitement de charpente, de couverture et remplacement de velux
- Isolation ou amélioration de l'isolation de combles
- Réfection légère de voiries
- Nettoyage et ravalement de façades ;
- Campagne de démoussage de toiture
- Réfection de colonne EU/EV

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

- Réfection de chaufferie et réseaux de chaleur (sous-station)
- Condamnation de VO
- Réfection réseau EF
- Remplacement clés sous stations avec organigramme

Il est précisé que certains de ces travaux pourront, le cas échéant, être réalisés lors de réhabilitations et basculer comptablement en investissement.

DEMOLITIONS

Afin de fluidifier l'avancement de nos opérations de démolition, un accord cadre maître d'œuvre a été signé. De plus, les bâtiments rue Paul Verlaine ont été inclus dans l'opération de conception/réalisation traitant les réhabilitations sur le même secteur.
Les opérations de démolition 2024 sont :

Démolitions en étude 2024	
commune	nombre de logements
Bourges Aéroport	190
La Guerche sur l'Aubois – Rue Jean Monnet	50
Orval – Rue des écoles	16
Bourges EA – 22,24,34,36 rue G. Eiffel Bourges -9-11 rue du cardinal Dupont	36 2
Bourges KA - avenue du G. De Gaulle - 1-3 Stendhal	55
	349

Travaux en cours et réceptionnés en 2024	
commune	nombre de logements
Bourges 16 et 18 rue Paul Verlaine	20
Bourges 22 et 24 A et B rue Paul Verlaine	30
Aubigny-sur-Nère – La Genetière	16
Vierzon - Flourens	59
Bourges PE-PF – 9 et 11 rue Mansard	80
Bourges IB (partiel) – 8/10 rue H. Moissan	18
Bourges 2 et 4 rue Becquerel	10
Bourges 10 rue Adélaïde Hautval	10
Bourges 1 et 3 rue Loucheur	88
	331

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

REHABILITATION, REMPLACEMENT DE COMPOSANTS ET RESIDENTIALISATION

Travaux de réhabilitation :

- Travaux de réhabilitation de divers bâtiments dans le cadre du NPNRU de BOURGES (Bât LL, LI, LF, LH, LM) 116 logements, et de VIERZON 194 logements
- Travaux de réhabilitations lourdes du patrimoine et réhabilitations thermiques

Etudes /conceptions 2024	
commune	nombre de logements
Bourges - LMN	120
Menetou Salon	1
Bourges – Grand Meaulnes - Résidentialisation	158
Bourges – Fonds Gaidons	107
Bourges Val d'Auron Boyer Maillol	102
Bourges Gibjoncs OD	18
VIERZON- Résidentialisation G.FLOURENS	36
Bourges Cros à la cane FS/GF	152
Bourges Moulonnière	35
	729

Mises en chantier 2024	
commune	nombre de logements
Bourges Morogues	21
Bourges Daniel Matter	10
Bourges Marx Dormoy	50
Bourges Bât HIJK	168
	249

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Chantiers en cours et réceptionnés en 2024	
commune	nombre de logements
Vierzon Clos du Roy	194
Bourges Cuvier	40
Bourges CU/CR/EA/EB	143
Bourges Rue Paul Verlaine	116
Réhabilitation thermique multi sites	47
Bourges – Aménagement Ancien BH	0
Bourges – Fonds Gaidons	14
Bourges – Résidentialisation LAZENAY	144
	698

Travaux de remplacement de composants :

- Travaux de remplacement des chaudières actuelles par des chaudières à condensation
- Travaux de réfection complète électricité : (200 logements environ)
- Mise aux normes ou remplacement complet électrique dans des locaux communs
- Interphonie
- Vidéo protection
- Travaux de remplacement de menuiseries, portes palières, menuiseries, volets
- Travaux de pose d'isolation extérieure, travaux induits compris
- Travaux de couverture (remplacement complet)
- Création de VMC simple flux hygroréglable
- Mise aux normes d'ascenseurs
- Travaux de remplacement de toiture terrasse
- Travaux de changement de type de chauffage
- Individualisation des réseaux

Travaux de résidentialisation :

- Travaux de création d'interphonie, et remplacement des portes de hall.
- Réfection de clôtures
- Mise en place de vidéosurveillance
- Réfection de parkings/espaces verts
- La création de bacs enterrés et/ou de conteneurs afin d'externaliser des locaux d'ordures ménagères situés dans des immeubles de notre parc à la suite de la condamnation des vides ordures

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Il est à noter que l'ensemble de ces travaux sera dépendant du résultat des diagnostics amiante réalisés lors des études et ils pourront, le cas échéant, évoluer en conséquence (type de travaux et nombre de logements réalisés).

CHARGES DE SECTEUR

Le pôle des chargés de secteurs doit répondre à plusieurs objectifs qui sont :

- Continuer la remise en état des logements en lien étroit avec la direction commerciale pour tenir compte de leur priorisation
- Participer à la lutte contre la vacance avec des travaux d'embellissement en coopération avec le service commercial
- Lancer une campagne de réfection de salles de bains au départ des locataires suivant l'indice d'attractivité
- Lancer une campagne de réfection des sols des logements au départ des locataires.
- Valoriser le patrimoine en poursuivant les travaux d'entretien courant des parties communes et des cages d'escaliers, ainsi que de mettre en peinture un mur dans les logements afin de créer un effet attachement pour permettre de réduire les dégradations dans les logements

FLOTTE AUTOMOBILES

Le renouvellement de quelques véhicules serait à envisager en 2024.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024
DIRECTION CLIENTELE

Gestion locative

Loyers

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiquées, en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédente.

La loi portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat n° 2022-1158 du 16 août 2022 instaure un plafonnement de l'IRL à hauteur de 3,50%, du 3ème trimestre 2022 au 3ème trimestre 2023. Le II de l'article 12 de la loi 2023-568 du 7 juillet 2023 a prorogé cette disposition jusqu'au 1er trimestre 2024 en métropole.

La loi Climat consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1er janvier 2023. L'interdiction de la hausse des loyers des passoires thermiques s'applique depuis le 24 août 2022. Toutefois, les bailleurs sociaux ne sont pas concernés par cette mesure.

De fait, il vous est proposé, les dispositions suivantes en matière de variation des loyers et autres redevances :

Pour application au 1er janvier 2024 :

- Variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'indice de revalorisation des loyers (IRL) du 2nd trimestre 2023) pour les loyers maxima de convention
- Variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions du protocole CGLLS et dans la limite du loyer maximum de convention
- Variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les loyers des logements non conventionnés, des garages et des parkings, des loyers divers.
- Variation à concurrence de 3,50% (valeur de l'IRL du 2nd trimestre 2023) pour les logements en mandat de gestion, sous réserve de délibération des Conseils Municipaux des Communes pour lesquelles Val de Berry gère des logements.
- Application des règles d'actualisation incluses dans les baux commerciaux et professionnels.
- Actualisation des redevances des foyers prenant en compte les nouvelles données de l'exercice 2024 (charges de structure et de remboursement).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Enquêtes OPS/SLS

Le bailleur est tenu d'effectuer des enquêtes biennales (OPS) auprès de l'ensemble des locataires, annuelles (SLS) pour les locataires ne bénéficiant pas d'un droit APL ou ne vivant pas en QPV et ZRR. Les résultats de ces enquêtes sont transmis chaque année aux services de l'Etat. En 2024, l'ensemble des locataires sera enquêté.
Face à la complexité et aux volumes des données à traiter, cette enquête est externalisée.

Gestion sociale

La participation au Fonds FSL
Val de Berry contribue financièrement, chaque année, au dispositif du Fonds de Solidarité pour le Logement. La contribution intervient sur le dispositif des aides financières accordées aux locataires.
Val de Berry pourrait être amené, en complément, à contribuer au financement, du dispositif d'Accompagnement Renforcé des Ménages du Parc Social, dispositif financé par le Conseil Départemental via le Fonds de Solidarité Logement et dont l'association le Relais est le porteur de projet.

Actions de prévention et d'accompagnement
Dans le cadre d'actions de prévention et d'accompagnement des locataires (ex : éco-gestes), des ateliers et autres actions/animations seront mises en place en partenariat éventuel avec les associations présentes sur le territoire.
Une réflexion est en cours pour que Val de Berry puisse avoir la capacité de proposer à ses locataires des outils de diagnostic et d'orientation proposés par divers prestataires (accès aux droits et prestations y compris locales, simplification des démarches administratives liées au déménagement …)

Modes de communication
Dans le cadre de la politique RSE de l'organisme, une démarche de modernisation des relances et des échanges avec les locataires est engagée (SMA, mails…).
De même, des campagnes visant à la promotion du prélèvement automatique et du paiement en ligne continueront à être régulièrement organisées.

Encaissements

Frais bancaires
Val de Berry propose des modes de paiements diversifiés à ses locataires (prélèvement, TIP, chèques, virements, numéraire par « Eficash » et paiement en ligne) et assume la prise en charge du coût de ces modes de paiements (hormis le coût du paiement « Eficash » à la charge du locataire) ainsi que les frais liés aux incidents de paiements.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Contentieux – recouvrement

Frais d'actes et de contentieux
Afin de contenir et traiter les impayés de loyer, le recours à des procédures contentieuses est nécessaire (expulsion, abandon de logement). Les procédures contentieuses de résiliation de bail et d'expulsion sont gérées, pour la plupart, en interne. Les actes de procédures sont nécessairement délivrés par huissier. La complexité de certains dossiers nécessite, parfois, de faire appel à un avocat. La récupération des frais est soumise à l'obtention d'un titre exécutoire.

Impayés
Afin d'optimiser le traitement des impayés des débiteurs partis, après échec du traitement amiable en interne, il a été opté pour l'externalisation du recouvrement amiable et contentieux ainsi que des diligences en matière d'enquête civile. Les frais d'enquête et de recouvrement sont à la charge du créancier.

Admissions en non-valeur et effacements de dette
Certains impayés ne pourront jamais être recouvrés du fait d'une carence de ressources et de biens saisissables. Ces dossiers sont présentés pour délibération du CA de Val de Berry valant autorisation d'admission en non-valeur.
D'autres créances locatives font l'objet d'une décision du juge de l'exécution qui s'impose au créancier, valant effacement dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel.

Une provision pour créance douteuse est constituée, actualisée au 31 décembre de chaque année sur la base des impayés des locataires partis, ainsi que des locataires présents.

Politique seniors et habitat inclusif

Résidences seniors
La résidence-seniors de Plaimpied-Givaudins a été mise en location en juin 2022.
Les mises en location des prochaines résidences-seniors de St Martin d'Auxigny et Bigny-Vallenay devraient intervenir en 2024.
Les postes d'animation, financés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Département via la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA), dans le cadre de la vie sociale partagée inhérente à ces résidences d'habitat inclusif, sont gérés par Val de Berry. Un budget est prévu pour les dépenses matérielles nécessaires à l'organisation des ateliers et de l'accompagnement proposés aux résidents et l'intervention de prestataires éventuels.

Adaptation des logements pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite (PMR)
Pour les locataires en place, un budget annuel permet de répondre aux demandes de travaux d'aménagement de nos locataires en perte progressive d'autonomie. Ces travaux sont réalisés, après préconisation d'un ergothérapeute, et en application des règles fixées dans le plan d'accompagnement des seniors de notre organisme validé en décembre 2019.
Des interventions pourront être aussi être développées en vue d'améliorer la réponse de Val de Berry aux besoins grandissants de logements adaptés destinés aux personnes en situation de handicap.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024
DIRECTION COMMERCIALE ET PROXIMITE

1. Préambule

Les orientations adoptées pour la Direction Commerciale et Proximité de Val de Berry, pour l'année 2024, s'articuleront autour de 3 axes et 2 projets :

Axes :

- Réduction de la vacance commerciale,
- Développement et renforcement de la qualité de service mise en œuvre au profit de nos clients,
- Professionnalisation et structuration des métiers de proximité, particulièrement les gardiens.

Directement en lien avec ces axes, 2 projets, déjà initiés au cours de l'année 2023, seront déployés au cours de l'année 2024 :

- Restructuration de la Direction : création d'un Pôle Gestion Locative de Proximité (GLP) au sein de la direction et nécessité identifiée de mise en place de services ou sous-directions de support et spécialisées,
- Mise en œuvre opérationnelle du projet de direction « Cap Proximité », élaboré au cours de l'année 2023.

2. Axes stratégiques

2.1. Réduction de la vacance commerciale

Un travail de réduction de la vacance commerciale a été engagé au cours de l'année 2022, principalement par la mise en œuvre d'un chantier sur le thème de la commercialisation des logements, dans le cadre du projet Cap Proximité.

- Les travaux menés, outre la mise en place de process sur ce thème, ont fait apparaitre la nécessité d'investir du temps et des moyens financiers dans la mise en œuvre de moyens techniques nouveaux, tels que la visite virtuelle informatisée des logements, ce qui nécessitera l'acquisition de matériels dédiés et l'abonnement à des plateformes de diffusion. Des devis sont en cours de réalisation.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Dans ce même axe, la prise de photographies de qualité est apparue comme devenant nécessaire pour créer des supports commerciaux attractifs, ce que ne permettent pas les actuels téléphones mis à disposition des équipes commerciales, en raison de leur faible qualité photographique.

- Les méthodes de commercialisation préconisées par ce groupe de travail ont également mis en évidence la nécessité d'étoffer notre visibilité sur des sites en ligne d'annonces immobilières, et principalement le site Le BonCoin.

  La diffusion de ces annonces, jusqu'ici centralisée au Siège, est désormais décentralisée en agence, sous la responsabilité des Responsables d'agence, avec une forte incitation de ma part à utiliser ce dispositif.

  Il en ressort des besoins en termes de volumes d'annonces à diffuser en accroissement, ce qui aura nécessairement des impacts sur les volumes financiers consacrés à ce thème.

  Là encore, le fait de pouvoir disposer d'une base de données photographique qualitative est apparue comme nécessaire, sinon indispensable. Il serait donc souhaitable que des investissements soient alloués pour faire réaliser des campagnes de prises de vue par un professionnel.

- Les process adoptés ont également révélé la nécessité d'une communication visuelle plus importante sur le parc vacant : affiches, panneaux « à louer », etc.

  Les agences décentralisées ayant, jusqu'à présent, peu exploité ce mode de communication, des investissements en découleront pour pouvoir les équiper des matériels nécessaires.

- La lutte contre la vacance implique nécessairement une coordination plus fine entre les différents services impliqués dans le process de remise en location (Pôle EDL, Pôle CS, Pôle commercial et agence).

  Cette coordination est actuellement réalisée à l'aide d'un outil basé sur une feuille de calcul Excel : le tableau de la vacance. Ce système montre cependant rapidement ses limites : pas de contrôle d'accès ou de modification de la donnée, pas d'historique des modifications, pertes ou effacements réguliers des données par erreur, …

  Il me parait donc nécessaire d'effectuer des investissements dans la mise à disposition d'un outil plus fiable et plus pratique pour effectuer le suivi de la remise en location, type « Workflow », plateforme Beckerel, ou outil similaire.

- La lutte contre la vacance nécessite également de pouvoir disposer d'outils de suivi et de reporting fiables et d'une mise en œuvre rapide.

  Un travail en ce sens a été engagé en 2023 par le biais de l'outil informatique Binéo, toutefois, ce projet rencontre actuellement des obstacles bloquant et liés à la configuration et au mode d'utilisation de l'outil Prem Habitat, tel qu'exploité actuellement au sein de Val de Berry.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Un audit et une remise en ordre de nos pratiques sont désormais nécessaires pour pouvoir continuer à déployer nos nouveaux outils.

Une telle tâche représente des investissements qu'il sera judicieux de consentir si l'on souhaite aboutir à la mise à disposition de données de gestion fiables.

- Des investissements devront enfin être consentis en matière de formation des équipes commerciales, afin de les faire évoluer d'une posture « administrative » à une véritable attitude « commerciale ».

  Cette action devra également être déployée auprès de l'encadrement des équipes de toutes les directions concernées par la remise en location des logements.

2.2. Développement et renforcement de la qualité de service mise en œuvre au profit de nos clients

La mise en œuvre d'une politique effective de qualité de service à destination de nos clients implique une meilleure réactivité, un suivi plus étoffé, partagé et une présence accrue sur nos sites, au contact de proximité avec nos locataires.

Le suivi et la réactivité dans le traitement des sollicitations reçues de nos clients, a fait l'objet de travaux dans le cadre du projet d'entreprise Cap Proximité.

Ces travaux ont mis en évidence la nécessité de mieux procédurer nos modes d'action, mais également d'engager une refonte complète de notre outil de suivi de ces sollicitations (module « Réclamations » sur Prem Habitat).

Ce travail nécessitera des investissements, pour adapter l'outil aux besoins des équipes (paramétrages de Prem, déblocage de modules informatiques de PREM non exploités à ce jour) mais aussi pour développer et mettre à disposition des outils et des modes de communication nouveaux et correspondant aux attentes actuelles de la clientèle (envois automatiques de SMS à chaque étape du traitement de la réclamation, dépôt et suivi de la réclamation sur extranet locataire, …).

2.3. Professionnalisation et structuration des métiers de proximité, (particulièrement les gardiens).

- Une présence régulière et maîtrisée des équipes de Val de Berry sur ses sites et au contact de ses clients est d'ores et déjà engagée en 2023.

  Ce redéploiement est concomitant avec la mise en œuvre d'outil de reporting et de contrôle des actions menées sur le terrain.

  Des investissements ont été réalisés en 2023 avec la mise à disposition de la solution logicielle « Collecte ». Ils devront se poursuivre et s'amplifier au cours de l'année 2024, tant sur le plan « logiciel » que « matériel », en permettant des investissements dans la mise à disposition pour les équipes, d'outils permettant une véritable portabilité.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

- Dans ce domaine, encore, des investissements seront requis sur le volet de la formation des équipes et de l'encadrement, tant sur l'utilisation de nouveaux dispositifs techniques, que sur la culture, la posture et l'attitude à adopter et à afficher vis-à-vis de la clientèle de Val de Berry.

- Il convient enfin de noter que plusieurs personnels de proximité partiront en retraite au cours de l'année 2024, et que des investissements devront être consentis afin de pourvoir à leur remplacement ainsi qu'à la formation des nouveaux arrivants.

3. Projets structurants

3.1. Restructuration de la Direction Commerciale et Proximité

- Création d'un Pôle « Gestion locative de proximité ».

  L'audit réalisé par l'AFPOLS, au cours de l'année 2023, a conduit à la mise en œuvre d'une réorganisation visant au transfert à la Direction Commerciale et Proximité, des activités de traitement administratif, liées à l'entrée et à la sortie des locataires ainsi qu'aux modifications administrative enregistrées en cours de bail et aux assurances.

  Cette réorganisation conduit à la création au 1er janvier 2024 d'un service dédié au sein de la direction, avec transfert de 4 collaboratrices affectées jusqu'à présent à la Direction Clientèle, sous la responsabilité d'une responsable de service, qui sera pour sa part affectée dans une autre direction.

  Les retours d'expérience constatés au cours de l'année 2023, ont par ailleurs fait apparaitre la nécessité de disposer au sein de la Direction Commerciale et Proximité d'une entité en capacité de traiter les nombreux besoin en terme de reporting et de statistiques sur les activités dévolues à la direction, et plus particulièrement dans le domaine de l'activité liée à l'attribution de logement, en raison de réformes complexes (cotation de la demande, gestion en flux des réservataires, …) ou de besoins pour assurer le suivi de dispositifs (CUS, …).

  La création d'un pôle administratif devra permettre de répondre à ces besoins.

  Cette situation, la nécessité de disposer d'un encadrement quotidien pour la supervision de l'activité et le management des personnels transférés, et les entretiens menés, tant avec les auditeurs de l'AFPOLS que les personnels transférés, a fait apparaitre la nécessité de créer un poste de Responsable du nouveau service créé, ce dernier ne pouvant être géré au quotidien par le Directeur Commercial et Proximité.

  Cette nécessaire création implique donc d'envisager un investissement en termes de création de poste et de recrutement.

- Dotation de la Direction Commerciale et Proximité de sous-directions, services ou pôles spécialisés dans les domaines d'activité dévolus (commercial, proximité, administratif)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Le domaine d'activité dédié à la Direction Commerciale et Proximité, peut être catégoriser en trois thèmes :

- 2 thématiques « opérationnelles » : la commercialisation et la gestion de la relation de proximité avec la clientèle,

- 1 thématique « support » : la gestion administrative et statistique de l'activité,

A ce stade, le seul encadrement intermédiaire existant entre le Directeur et les agents de la direction, consiste en 5 Responsables d'agence et une Responsable du PIRP, délocalisés en agence.

Cet encadrement couvre les activités de gestion de la relation de proximité et est, à ce stade, satisfaisant et correctement dimensionné. A noter toutefois que l'éloignement géographique de ces entités rend parfois moins aisé un encadrement par le Directeur Commercial et Proximité, et impose de consacrer d'importantes plages de temps pour aller au contact des services en agence décentralisée.

Le directeur est épaulé dans cette tâche par un directeur-adjoint, mais qui est également Responsable de l'agence Bourges Centre, activité importante qui réduit sa capacité et sa disponibilité au profit du Directeur Commercial et Proximité

Les autres activités de la direction ne bénéficient pas, en revanche, d'un encadrement intermédiaire ce qui impose une gestion directe par le directeur, déjà fortement mobilisé par ses déplacements dans les services décentralisés.

Afin de garantir une efficacité opérationnelle adéquate, je souhaiterais que des investissements soient réalisés afin de doter la Direction Commerciale et Proximité, de véritables sous-directeurs ou chefs de service, prenant en charge de manière spécialisée les activités décrites ci-avant.

La Direction Commerciale et Proximité pourrait ainsi être dotée de véritables pôles d'activité, avec un responsable pour chacun, à l'image du modèle déployé dans la Direction Technique et Développement, ou les trois principaux domaines d'activités sont confiés à des directeurs-adjoints, eux même secondés par des responsables de service.

Ce projet organisationnel profiterait grandement à l'activité de la direction, garantissant une spécialisation et donc une plus grande efficience dans la conduite de ses missions.

3.2. Projet de direction « Cap Proximité »

Le projet de direction « Cap Proximité » élaboré au cours de l'année 2023 verra son déploiement opérationnel dès le début de l'année 2024. Il couvre divers thèmes « métier » stratégiques et vise à apporter une évolution et une professionnalisation des actions menées dans les divers domaines d'activité de la Direction Commerciale et Proximité et, plus largement, de l'office.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

- Commercialisation

  Cf. point 2.1 (réduction de la vacance commerciale).

  Les actions engagées au cours de l'année 2023 ont déjà permis une réduction de la vacance commerciale à l'issue du premier semestre.

  Des investissements seront requis pour doter les équipes commerciales d'outils numériques (visites virtuelles), de moyens de communication (annonces en ligne, refonte du site internet) mais aussi pour doter l'office d'outils de reporting plus fiables et plus aisés à mettre en œuvre (Binéo). Le but, à termes est de doter chaque agent et chaque manager d'un outil permettant un management sur ce thème, au jour le jour.

  Sur ce thème, un groupe de travail a également mené des travaux afin de procédurer les actions réalisées dans le cadre des échanges de logements, et plus particulièrement sur la « tenue de logement ».

  Cette visite sera réalisée sur support informatique et des investissements seront requis pour permettre sa réalisation sur le logiciel Habyl EDL. L'autre alternative serait sa réalisation sur le logiciel Collecte, mais sans possibilité d'intégration à l'ERP Prem. Des chois devront donc être réalisé en termes d'investissements à mener.

- Entrée dans les lieux

  L'aboutissement à une « entrée dans les lieux réussie » a été identifié comme une condition centrale dans la mise en œuvre d'une politique de qualité de service réussie – Cf point 2.2 (développement et renforcement de la qualité de service mise en œuvre au profit de nos clients).

  Outre les process définis dans le cadre de « Cap Proximité » sur ce thème, des investissements apparaissent d'ores et déjà requis afin, d'une part, de faire évoluer la qualité technique des logements lors de leur mise en location (travaux, propreté, etc …) et d'autre part pour accroitre l'échange et l'écoute à destination du nouveau client.

  Ce dernier volet est déjà traité par la mise en place d'une visite d'installation dès l'année 2023, mais ce dispositif devra s'étoffer par la mise à disposition d'un outil de planification, de suivi, d'enregistrement et d'analyse des résultats de ces visites d'installation. Plusieurs options ont d'ores et déjà été étudiées en ce sens : logiciel Abyl EDL (investissement requis) ou Collecte.

- Traitement des réclamations et troubles de voisinage

  Cf. point 2.2 (développement et renforcement de la qualité de service mise en œuvre au profit de nos clients).

  Des investissements seront nécessaires pour adapter et faire évoluer notre logiciel de traitement des sollicitations : paramétrage dans un premier, solutions portables de

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

mobilité à destination des équipes de terrain dans un second temps et développement de l'intranet locataire.

- Propreté et qualité de vie résidentielle

Des travaux sont actuellement menés afin d'améliorer la qualité de vie résidentielle au sein de nos groupes d'habitation, notamment sur le thème de la propreté.

Des investissements ont déjà été menés au cours de l'année 2023 pour améliorer le cadre de vie des clients de Val de Berry (ex : remplacement des panneaux d'affichage) et ils devront être poursuivis au cours de l'année 2024.

Des investissements seraient tout particulièrement utiles en matière de remise en peinture des cages d'escalier et plus largement en termes de résidentialisation de nos groupes d'habitation.

A ce titre, une véritable campagne de programmation pluriannuelle de travaux GE/GR pourrait être menée par une collaboration accrue entre les directions et des budgets spécifiques à l'amélioration du cadre de vie pourraient être alloués.

Ce thème devra également être abordé lors de la refonte future du PSP de Val de Berry.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT HUMAIN ET MARKETING RH

A l'instar des entreprises et collectivités locales, VAL DE BERRY est confronté à un contexte financier de plus en plus contraint, lié à la crise économique. En raison de l'inflation et de la baisse du pouvoir d'achat, le gouvernement a décidé diverses mesures de revalorisation de salaires (hausse du point d'indice, du SMIC).

Dans ce contexte, la maîtrise de l'évolution des charges de personnel constitue un enjeu majeur ceci afin de rester conforme à l'analyse prospective VISIAL tout en veillant à l'amélioration de la qualité de vie au travail de ses collaborateurs.

La direction du développement humain et du marketing RH (ex-direction ressources humaines) s'attache à travailler sur les objectifs, très liés entre eux, suivants :

- La stratégie de gestion des RH et l'optimisation des coûts (contrôle de gestion sociale, sécurisation des processus, Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP)),
- La culture managériale,
- La marque employeur pour développer son attractivité (fidéliser ses collaborateurs, attirer les nouveaux talents, être acteur de la transition énergétique)
- La qualité de vie et des conditions de travail en multipliant les actions de sensibilisation pour son personnel (troubles musculo squelettiques, massages japonais…)
- Les orientations stratégiques de la formation fixées au plus proche des nécessités des directions afin d'être en adéquation entre les besoins de VAL DE BERRY et les compétences des collaborateurs
- L'égalité professionnelle et lutte contre les discriminations
- Un dialogue social de qualité.

Ces objectifs sont transversaux puisqu'ils dépendent beaucoup de l'implication de toutes les directions et collaborateurs de VAL DE BERRY.

Stratégie de gestion des ressources humaines et maîtrise de la masse salariale :

Les frais de personnel représentent 73.42% des frais de fonctionnement de VAL DE BERRY.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Une réflexion est en cours actuellement avec Montluçon Habitat concernant la mise en place d'une Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP). Cette démarche vise à identifier les postes soumis à des tensions et nécessitant une montée en compétences. L'acquisition d'un logiciel spécifique sera également à l'étude.

En ce qui concerne les départs à la retraite à venir, les taches des agents d'entretien seront affectées à un prestataire extérieur intervenant pour le compte de VAL DE BERRY.

La convergence des Conventions Collectives Nationales Coop HLM et OPH est prévue d'être finalisée d'ici la fin de l'année. Cette démarche devrait encourager les OPH à réévaluer leurs cotations de postes. Toutefois, l'impact sur la masse salariale demeure difficile à évaluer à ce stade.

Afin de piloter cette masse salariale, la DDHMRH développera désormais une approche de gestion sociale qui vise à évaluer et à optimiser les performances sociales et humaines au sein de VAL DE BERRY.
L'objectif principal de ce contrôle de gestion sociale sera de mesurer et d'améliorer l'efficacité des politiques et des pratiques de gestion des ressources humaines, au travers d'analyses d'indicateurs sociaux, des coûts sociaux, suivi des compétences, gestion des talents, évaluation des performances.

Un travail d'optimisation des processus RH permettra aussi de garantir la fiabilité des données RH (paie, charges …), la réussite des recrutements (logiciel de recrutement, intégration…) et la conformité au Règlement Général pour la Protection des Données.

La mise en œuvre de la gestion des Emplois et des Parcours Professionnels - via la société de coordination - permettra d'anticiper les évolutions quantitatives et qualitatives des emplois et des compétences sur le plan individuel et collectif.
Elle visera à anticiper les besoins futurs en compétences et en effectifs, à développer les compétences des collaborateurs et à aligner les ressources humaines sur les objectifs et les besoins organisationnels.

En mettant en œuvre une GEPP efficace, VAL DE BERRY pourra améliorer sa performance globale, fidéliser ses collaborateurs, accroître leur engagement et renforcer sa capacité à relever les défis futurs. Cela permettra également d'anticiper les changements et de s'adapter aux évolutions du marché de l'emploi et du monde HLM.

Les lignes directrices de gestion fixées en 2021 devront également orienter les activités de la DDHMRH sur l'année 2024.

Un travail collaboratif entre directions est ici aussi nécessaire et devra être mis en place afin de définir les évolutions attendues avec une politique de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences au plus près des besoins (évolutions des métiers, formation, départs retraite …).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Culture managériale et marque employeur :

Une culture managériale commune devra émerger faisant suite au parcours de formation management (rendu possible grâce à la SAC). 28 managers de VAL DE BERRY y ont participé en 2022 et 2023.

La culture managériale joue un rôle essentiel dans la façon dont VAL DE BERRY est gérée et dans la manière dont les responsables hiérarchiques gèrent, dirigent et influencent leurs équipes au quotidien.

La culture managériale joue un rôle essentiel dans la création d'un environnement de travail positif et productif, dans la motivation et la rétention des talents, et dans la réalisation des objectifs de VAL DE BERRY. Une culture managériale efficace repose sur des valeurs positives, des compétences en leadership et une communication ouverte et transparente.

Pour atteindre cet objectif, la direction générale va encourager une approche collaborative visant à élaborer une vision partagée ainsi que des valeurs communes qui nécessitent d'être définies. Parallèlement, un document de référence en matière de gestion ressources humaines pourrait également cerner les valeurs et les attitudes que la direction générale souhaite instaurer au sein des équipes de gestion et des directeurs.

La vision de la culture managériale à l'ensemble des collaborateurs devra également être communiquée. La formation continue des managers est essentielle afin de développer leurs compétences en leadership et en gestion d'équipe. L'accent sur l'écoute active, la communication, la résolution de conflits et la motivation des collaborateurs seront également des axes de travail des managers fin 2023 - 2024.

La DDHMRH continuera à développer la marque employeur avec des actions valorisant l'image de VAL DE BERRY en tant qu'employeur. La marque employeur est influencée par divers facteurs tels que la culture managériale, la RSE, la réputation, …
La culture managériale et la marque employeur sont étroitement liés car une culture managériale solide renforcera positivement la marque employeur. Elles créeront un environnement de travail attractif, fidéliseront les talents et renforceront la réputation globale de VAL DE BERRY en tant qu'employeur de choix sur le marché du travail.

Le prochain dévoilement des résultats du baromètre social ouvrira la voie à la réorientation du budget vers de nouvelles initiatives destinées au personnel, voire à la création de nouvelles actions. Une nouvelle dynamique émergera, portée par la détermination de la Direction du développement humain et du marketing RH à renforcer la marque employeur de VAL DE BERRY.

La qualité de vie au travail et les conditions de travail :

Dans le même temps, VAL DE BERRY poursuivra l'amélioration continue des conditions de travail de ses collaborateurs.

Afin de favoriser une meilleure articulation entre vie professionnelle et vie privée, VAL DE BERRY continuera à favoriser le télétravail, s'attachera à faire respecter les accords sur la gestion du temps de travail et de la déconnexion.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

En 2024, la DDHMRH renouvellera sa participation au salon PREVENTICA. Cette présence vise à élargir son réseau de partenaires axés sur la Qualité de Vie au Travail (QVT) et à découvrir des initiatives novatrices susceptibles d'être présentées aux collaborateurs de VAL DE BERRY.

Le travail pour créer des conditions de travail favorables et efficaces ne dépend pas uniquement de la DDRMRH. Bien que la DDHMRH joue un rôle essentiel dans la gestion des ressources humaines et la création d'une culture managériale positive, la responsabilité d'un environnement de travail favorable est partagée par l'ensemble des directions et collaborateurs de VAL DE BERRY.

L'environnement de travail sera rendu positif si les directions contribuent à la création d'une culture d'entreprise saine. Elles doivent soutenir les initiatives RH, promouvoir des valeurs positives. Ils doivent également être à l'écoute des collaborateurs, reconnaître leurs contributions et fournir un leadership solide.

Les collaborateurs jouent également un rôle actif dans la création d'un environnement de travail positif en respectant les politiques et les valeurs de VAL DE BERRY, en étant collaboratifs, en communiquant ouvertement et en participant activement aux programmes de formation et de développement.
La DDHMRH est responsable de la mise en œuvre de politiques et de processus liés à l'embauche, à la formation, à la gestion des performances, à la gestion des conflits, etc.

Les relations entre les collègues, les responsables et les subordonnés jouent un rôle essentiel dans la création d'un environnement de travail positif. Des relations de travail saines basées sur la confiance, le respect et la communication ouverte contribuent à un meilleur climat de travail.

En somme, bien que les RH jouent un rôle central dans la gestion des ressources humaines, la création d'un environnement de travail favorable dépend de l'engagement et de la collaboration de l'ensemble de VAL DE BERRY, des directions aux collaborateurs de tous niveaux. C'est un effort collectif qui nécessite une prise de responsabilité de chacun pour favoriser un environnement de travail positif et productif.

L'égalité professionnelle et lutte contre toutes formes de discrimination :

La DDHMRH veillera à l'égalité femmes hommes en matière de rémunérations, d'accès à l'emploi, promotion interne, avancements de grade.

Un travail collaboratif avec Montluçon Habitat sera poursuivi en 2024 sur des domaines RH spécifiques : GPEC, mise en fonctionnement du nouvel intranet, audit des charges sociales.

Conformément aux dispositions légales, VAL DE BERRY publie tous les ans le niveau de son Index égalité professionnelle afin de mesurer son avancée en matière d'écarts salariaux entre les femmes et les hommes à poste et âge égaux. Avec un score de 99/100, l'index de VAL DE BERRY pour l'année 2023 au titre des données 2022 est supérieur à la moyenne nationale : par comparaison, l'index moyen obtenu en 2022 est de 86/100 toutes entreprises confondues (source : Index de l'égalité pro : résultats pour les plus grandes entreprises sur travail-emploi.gouv.fr).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Un dialogue social de qualité :

Il se traduit par des échanges constructifs, réguliers et respectueux entre la direction générale et le CSE. L'objectif du dialogue social est de faciliter la communication et la négociation entre les parties prenantes sur des sujets liés aux conditions de travail, aux droits des collaborateurs, aux politiques RH et aux enjeux économiques de VAL DE BERRY.

L'hygiène, la santé, la sécurité

Nous avons pour projet d'investir dans un logiciel permettant de sensibiliser sur divers risques présents dans nos activités.

Afin de nous assurer du bien-être de chacun et de répondre aux exigences légales en termes de DUERP, nous souhaiterions mettre en place un outil d'évaluation des risques psychosociaux, de la qualité de vie et des conditions de travail.

Nous continuerons de financer l'aménagement des postes de travail au besoin.

Des actions seront mises en place selon le PAP 2024 permettant de diminuer les risques présents à Val de Berry, ainsi que pour améliorer la Qualité de Vie et les Conditions de Travail (QVCT).

Contrôle interne

L'année dernière, nous avons décidé de revoir notre démarche qualité. Entre temps, nous avons jugé nécessaire de commencer une démarche de contrôle interne.

La démarche qualité et le contrôle interne sont tous deux très liés. Ils permettent à l'entreprise d'optimiser la gestion de l'ensemble des processus qu'elle a mis en œuvre pour atteindre ses objectifs, ainsi que de réduire les erreurs, les accidents et les risques de fraude.

L'objectif est donc de mettre en place ces deux démarches en même temps. La mise en place de ces dernières est longue et complexe, nous nous ferons certainement accompagner par un prestataire externe spécialisé dans ce domaine.

La formation

Dans un contexte d'évolutions de la réglementation, de nos pratiques, de nos outils et dans un environnement en perpétuel mouvement, la formation est un dispositif plus que jamais stratégique qui doit permettre à Val de Berry de disposer des compétences indispensables à l'exercice de ses missions dans un cadre renouvelé.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

I. *ORIENTATIONS GENERALES ET ENJEUX TRANSVERSAUX*

Accompagner la transformation numérique et digitale

Améliorer notre efficacité opérationnelle, répondre aux attentes des locataires et des utilisateurs via la mise en place d'audit interne, favoriser l'innovation, renforcer la collaboration, la communication entre les collaborateurs et s'adapter aux nouvelles évolutions.

- Utilisation de M365
- Impact de l'IA dans nos métiers
- Formation administrateur nouvel intranet
- Formation administrateur nouveau site web
- Perfectionnement des logiciels métiers
- Sensibilisation sur le risque numérique
- Assistance informatique pour les utilisateurs à destination des ambassadeurs identifiés

Consolider les postures managériales

Poursuivre et consolider les compétences acquises des managers de Val de Berry en vue de diriger et motiver efficacement une équipe, prendre des décisions stratégiques et atteindre les objectifs organisationnels.

- Parcours management pour les nouveaux managers.
- Formations management spécifiques en fonction des besoins identifiés par la direction et/ou dans les entretiens professionnels.
- Formations pour les managers aux RPS (harcèlement, burn-out …)

Accompagner le développement professionnel par des actions internes

Mettre en place des programmes internes avec des formateurs internes, des référents, des tuteurs afin de développer les compétences et connaissances des collaborateurs de Val de Berry dès leur embauche de manière efficiente et personnalisée, tout en favorisant la transmission de l'expertise interne et en renforçant la culture d'entreprise.

- Devenir référent
- Devenir tuteur
- Devenir formateur interne

Accompagner le développement de notre démarche RSE

Intégrer la responsabilité sociale et environnementale dans les activités de Val de Berry, renforcer sa performance globale, améliorer sa marque employeur et sa relation avec les parties prenantes

- Maîtriser notre empreinte carbone et recyclage
  - Gestion des bio déchets
- Sensibilisation sur l'écogeste
  - Autres actions de formation en lien avec le plan RSE
- Développer la marque employeur

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Développer les projets transversaux

Améliorer la coordination et la collaboration entre les différentes équipes et directions en vue de favoriser l'innovation et de promouvoir une approche globale pour atteindre les objectifs stratégiques de Val de Berry

- Gestion de projet
- Sensibilisation à la communication institutionnelle
- Animation de réunion/prise de parole

Suivre le Plan d'actions relatifs au Document Unique Evaluation des Risques Professionnels

Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des collaborateurs de Val de Berry tout en garantissant la conformité réglementaire

- Gestion et planification de l'activité
- Violences externes
- Gestion des émotions/du stress
- Gestes et postures

Accompagner la mise en conformité RGPD et le droit à l'image

Garantir la protection des données personnelles, respecter la vie privée et de mettre en place des mesures de sécurité appropriées pour assurer le traitement légal et éthique des données personnelles, y compris les images.

- Formation/sensibilisation sur le droit à l'image
- Logiciels libres, éthiques, protection des données et droit d'auteurs sur internet
- Formation/sensibilisation sur le RGPD

II. ***ORIENTATIONS METIERS***

Accompagner les directions dans leurs projets

Renforcer les compétences, favoriser l'adoption de bonnes pratiques et maximiser les chances de réussite des projets organisationnels

- Cap' Proxi
- Attractivité des marchés publics
- Plan d'accompagnement des locataires
- BIM
- Développer une démarche marketing
- Marque Employeur et Marketing RH, GPEC

Accompagner l'évolution des métiers

Permettre aux collaborateurs d'acquérir les compétences nécessaires pour s'adapter aux changements et aux nouveaux besoins favorisant ainsi leur employabilité et leur épanouissement professionnel.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

Les besoins seront identifiés en fonction des volontés des directions et du travail en cours sur la GPEC.

A l'issue, des formations pourront être proposées.

Accompagner le développement professionnel

Favoriser la montée en compétences des collaborateurs, renforcer la performance individuelle et collective, maintenir un avantage concurrentiel.

- Formations spécifiques en fonction des besoins identifiés dans les entretiens professionnels
- Formations Excel
- Ecrits professionnels – Projet Voltaire

Consolider nos connaissances en facilitant la veille réglementaire

Permettre aux professionnels de se tenir à jour des évolutions législatives et réglementaires pour garantir la conformité de val de Berry aux obligations juridiques

- Formations/conférences/webinaires sur l'année 2024

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_11-DE
Reçu le 17/10/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024
DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION

La DSI de Val de Berry se structure autour de 3 axes.
Tous les collaborateurs de la DSI sont maintenant regroupés physiquement dans un espace dédié, un nouveau collaborateur nous a rejoint, ce qui porte à 5, dont 1 alternant, le nombre d'informaticiens à val de Berry.
La stratégie de transformation du SI est bien engagée.
L'exercice 2024 débutera par le remplacement des copieurs et le renouvellement de la téléphonie mobile, dont le marché arrive à échéance le 31/12/2023

FONCTIONNEMENT

La prévision 2024 en fonctionnement sera certainement similaire à 2023 ainsi que des redevances et coûts de maintenance des outils numériques.
La stratégie de modernisation de certains outils de travail se poursuivra comme suit :
Le budget de fonctionnement comprendra :

- Le coût des contrats de maintenance des équipements, du progiciel métier (pour la quote part représentative) et des logiciels informatiques.
- Les charges de télécommunications qui seront transférées vers un outil cloud pour la téléphonie fixe, et le renouvellement du marché pour la téléphonie mobile.
- Les redevances de licences informatiques.
- L'externalisation des serveurs toujours hébergés en local, dans le but de poursuivre la stratégie de sécurisation des données de val de Berry.

INVESTISSEMENT

Il est constitué des éléments issus de la stratégie SI :

- Renouvellement d'équipements informatiques, dont Le remplacement de certains ordinateurs de bureau par des appareils mobiles (tablette ou pc portable)

- Il comprend également le coût des contrats de maintenance 365 signé avec notre partenaire (évolution des niveaux de licence).

- De nouveaux outils de sécurisation des accès et des données.

Ce que traduit le budget d'investissement :

- Fournir un ensemble de supports performants et homogènes aux diverses applications métiers utilisées.
- La mise à disposition de systèmes et matériels plus performant, et mieux adaptés aux besoins actuels.
- Continuer la mise en place de processus de dématérialisation en rapport avec le projet RSE de val de France
- Améliorer la sécurité du SI.
- Amélioration de l'utilisation des outils métiers

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18A-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

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 – 3ème 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 – 6ème 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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18A-DE
Reçu le 17/10/2023

	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 LARAINE	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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18A-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 octobre 2023 à 9 H 30

XVIII- QUESTIONS DIVERSES
A - EMPRUNTS – SITUATION AU 30 SEPTEMBRE 2023

Conformément à l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat, et en application de la délibération du 24 juin 2022, 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 1er juin au 30 septembre 2023.

Je vous remercie de me donner acte de cette présentation.

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte de la situation des emprunts au 30 septembre 2023.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

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

OFFICE DE L'HABITAT DU CHER VAL DE BERRY

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18A-DE
Reçu le 17/10/2023

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	1 juin 2023	au	30 septembre 2023

N° PROGRAMME	COMMUNE	NATURE (1)	NB LOGTS	FINANCEMENT (2)	DATE DELIBERATION CA	DATE DELIBERATION BUREAU	PRETEUR	MONTANT	GARANTIE CD18	GARANTIE COMMUNE BOURGES +	GARANTIE CGLLS
0022R3	Vierzon -Puits berteau	REHA	46	PAM	14/12/2022		CDC	785 153,00	100%	0%	
3047RD	Bourges Théophile Gautier Bat JA	REHA	20	PAM	14/12/2022		CDC	203 262,00	50%	50%	
3039R4	Bourges Alexendra David Neel LG	REHA	50	PAM	14/12/2022		CDC	583 205,00	50%	50%	
3034RB/3035RB	Bourges Chancellerie - Merlattes	REHA	143	PAM	14/04/2023		CDC	1 314 623,00	50%	50%	
3037RC	Bourges Gibjoncs Bat LM	REHA	28	PAM	18/11/2022		CDC	88 000,00	50%	50%	
3037RC	Bourges Gibjoncs Bat LH	REHA	28	PAM	18/11/2022		CDC	78 000,00	50%	50%	
0459C1 Aubigny sur Nère		CN	13	PLUS	16/06/2023		CDC	1 270 050,00	50%	50%	
			13	PLUS Foncier	16/06/2023		CDC	286 292,00	50%	50%	
			5	PLAI	16/06/2023		CDC	366 011,00	50%	50%	
			5	PLAI Foncier	16/06/2023		CDC	96 857,00	50%	50%	

(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
018-271800013-20231013-13102023_18A-DE
Reçu le 17/10/2023

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	1 juin 2023	AU	30 septembre 2023

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 BOURGES PLUS	GARANTIE COMMUNE	GARANTIE CGLLS
0022R3	Vierzon -Pults berteau	REHA	46	PAM	14/12/2022		CDC	5533782	3,60%	LIVRET A	28/08/2023	533 782,00	100%	0%		
3047RD	Bourges Théophile Gautier Bat JA	REHA	20	PAM	14/12/2022		CDC	5531095	3,60%	LIVRET A	28/08/2023	203 282,00	50%	50%		
3039R4	Bourges Alexendra David Neel LG	REHA	50	PAM	14/12/2022		CDC	5531095	3,60%	LIVRET A	28/08/2023	583 205,00	50%	50%		
3034RB/3035RB	Bourges Chancellerie - Merlattes	REHA	143	PAM	14/04/2023		CDC	5542433	3,60%	LIVRET A	13/07/2023	1 314 623,00	50%	50%		
3037RC	Bourges Gibjoncs Bat LM	REHA	28	PAM	16/11/2022		CDC	5526569	3,60%	LIVRET A	05/09/2023	88 000,00	50%	50%		
3037RC	Bourges Gibjoncs Bat LH	REHA	28	EcoPAM	16/11/2022		CDC	5525511	2,55%	LIVRET A	05/09/2023	78 000,00	50%	50%		
0459C1 Aubigny sur Nère		CN	13	PLUS	16/06/2023		CDC	5532025	3,60%	LIVRET A	14/09/2023	1 270 050,00	50%	0%	50%	
			13	PLUS Foncier	16/06/2023		CDC	5532024	3,60%	LIVRET A	14/09/2023	286 292,00	50%	0%	50%	
			5	PLAI	16/06/2023		CDC	5532026	2,80%	LIVRET A	14/09/2023	366 011,00	50%	0%	50%	
			5	PLAI Foncier	16/06/2023		CDC	5532027	2,80%	LIVRET A	14/09/2023	96 857,00	50%	0%	50%	

(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
CTL : Prêt employeurs