

# RAPPORT D'ACTIVITÉ DE VAL DE BERRY

# 2022

➤➤ Synthèse



# SOMMAIRE

## AU PLUS PROCHE...

- 01** De nos locataires
- 02** De nos équipes
- 03** De notre territoire
- 04** De nos partenaires
- 05** De notre environnement

# ÉDITO



En 2022, Val de Berry, premier bailleur social du département du Cher, s'engage vers un élan stratégique majeur. Notre organisme prend une nouvelle dimension.

Nos valeurs d'éthique, de qualité, d'innovation, de solidarité et de proximité sont le reflet de notre engagement quotidien.

Au service de nos locataires et des territoires, nous portons l'ambition d'être efficaces et à l'écoute de tous.

Aujourd'hui, grâce à l'engagement sans faille de nos équipes, nous pouvons être au plus proche de nos locataires et des acteurs locaux.

En tant que bailleur social public engagé, nous avons pris conscience des enjeux liés à l'urgence climatique et à celui des fins de mois difficiles.

Notre responsabilité est de nous réinventer pour mieux agir.

**" Notre  
responsabilité est de  
nous réinventer  
pour mieux agir "**

**Emmanuel RIOTTE - Président  
Benoît LEMAIGRE - Directeur Général**

# 01 – AU PLUS PROCHE DE NOS LOCATAIRES

1 023

## Baux signés

En 2022, 1 023 baux ont été signés, soit une augmentation de 1,34% par rapport à 2021. Près d'1/3 des attributions de logement sont réalisées en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

42,5%

## Part des entrants isolés

42,5% des nouveaux entrants sont des personnes isolées. Plus d'1/3 des nouveaux locataires sont des familles monoparentales.

52,8%

## Part des entrants 20/40 ans

52,8% des nouveaux entrants font partie de la tranche d'âge 20/40 ans. 16,8% des nouveaux locataires ont plus de 60 ans.

8 709

## Ménages résidant dans nos logements

8 709 ménages occupent les logements gérés par Val de Berry. Ce nombre ne tient pas compte des foyers (EHPAD, MARPA...).

70%

## Ressources des locataires et plafond Hlm

Près de 70% de nos locataires ont des ressources inférieures à 60% du plafond Hlm. Ce constat confirme la vocation de notre organisme à loger des foyers à revenus modestes.

# QUALITÉ DE SERVICE

## »» CAP PROXIMITÉ

Val de Berry a souhaité s'engager dans un projet stratégique dénommé Cap Proximité.

Il a vu le jour fin 2022 et se veut transversal, impliquant l'ensemble des équipes.

Ce projet, construit autour du thème de la " Qualité de Service ", ambitionne de construire et structurer notre action autour de 6 thèmes :

- La politique commerciale à la location
- L'entrée dans les lieux
- Le traitement des réclamations
- Le traitement des troubles de voisinage
- La qualité de vie résidentielle et la propreté
- La motivation des équipes

## »» QUALITÉ DE VIE LOCATIVE

Val de Berry s'est doté d'une direction adjointe qualité de vie locative. Cette dernière assure la gestion de l'entretien du parc locatif. Elle améliore la qualité de service rendue aux locataires. Elle tient à jour les listings des logements et bâtiments ainsi que de leurs équipements. Elle assure le relevé de données patrimoniales notamment par l'intermédiaire du BIM.

## »» BIM

Val de Berry poursuit la modélisation de son patrimoine via le BIM (Building information Modeling). Ce procédé permettra une efficacité de gestion, une transversalité accrue entre les services et développera la communication auprès des futurs locataires.



# QUALITÉ DE SERVICE



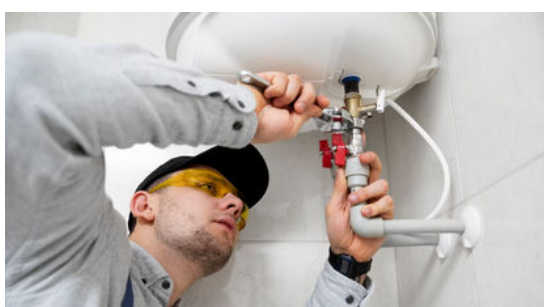
## PÔLE D'INTERVENTION RAPIDE ET DE PROPRETÉ

Ce pôle rend notre patrimoine attractif. Réactif, il apporte un soutien en nettoyant les abords et les parties communes des immeubles. Il surveille la propreté autour des points d'apports volontaires, assure de menues réparations et s'occupe du nettoyage avant une remise en location.



## MÉDIATION

Depuis l'été 2022, le traitement des troubles de voisinage est transféré aux agences et à leurs équipes de gardiens. Cette évolution permet d'offrir à nos locataires un contact direct et des solutions de proximité, à travers nos permanences organisées dans notre réseau de loges.



## PÔLE QUALITÉ DE VIE LOCATIVE

Afin d'améliorer la qualité de service rendue à nos locataires, un Pôle Qualité de Vie Locative a été créé. Il assure l'accueil téléphonique et physique du siège, le suivi des contrats d'entretien des bâtiments, le suivi des réclamations techniques et des enquêtes de satisfaction.



## NOUVEAUX OUTILS D'INFORMATION

Le Guide du locataire a fait l'objet d'une refonte au même titre que le Guide d'entretien " Réparations locatives ". Un supplément destiné aux résidences seniors services domotisées a été créé afin de répondre au mieux aux questionnements de ce public spécifique.

# ENQUÊTE DE SATISFACTION

Val de Berry a décidé de mener une enquête de satisfaction triennale dans le cadre de son amélioration continue. Conduite par un cabinet indépendant, elle regroupe diverses questions sur la vie dans le logement, la résolution d'éventuelles problématiques techniques, l'écoute des locataires... Ce cabinet a contacté téléphoniquement 1050 locataires représentatifs de Val de Berry (en zone rurale, en ville, en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville et hors QPV).

	2019	2022
<b>Les conditions de vie</b>		
Les conditions de logement en général	6,8	↓ 6,6
Le sentiment de sécurité dans l'environnement	7,2	7
<b>Parties communes et propreté</b>		
La propreté des espaces extérieurs du logement	6,3	6,3
La propreté des parties communes de l'immeuble	6	↑ 6,5
<b>Les équipements collectifs</b>		
Le fonctionnement des équipements techniques des parties commu	6,2	↑ 6,7
<b>Le logement et ses équipements</b>		
Le logement global	7,1	7,1
Le fonctionnement des équipements du logement	6,8	6,9
<b>Les demandes techniques pour le logement</b>		
Le traitement des demandes techniques pour le logement	-	6,3
<b>Les demandes administratives</b>		
Le traitement des demandes administratives	-	6,1
<b>Les demandes liées aux troubles de voisinage</b>		
Le traitement des demandes liées aux troubles de voisinage	3,7	↓ 3,4
<b>Les demandes de changement de logement</b>		
Le traitement des demandes de changement de logement	-	4
<b>Les échanges avec l'organisme</b>		
L'accueil lors des contacts avec l'organisme	7,5	7,4
Les échanges avec les équipes de proximité ou gardiens	7,6	↑ 8,5
<b>La perception des interlocuteurs</b>		
La facilité à joindre les interlocuteurs	7	↓ 6
Leur amabilité et courtoisie	8,5	↓ 8
<b>L'information et la communication</b>		
L'information et la communication de l'organisme	7,5	7,6
<b>Le bilan</b>		
Le rapport qualité-prix du logement	7,3	7,5
La satisfaction globale concernant l'organisme	7,6	7,4

» Les résultats liés au traitement des demandes et à notre disponibilité téléphonique, font de ces problématiques nos priorités. Nous avons recruté et réorganisé nos services en conséquence, afin d'être toujours plus performants. Nous sensibilisons chaque jour nos collaborateurs afin d'améliorer nos services. Les échanges avec les équipes de proximité se sont nettement améliorés grâce à la mobilisation de chacun.

# 02 – AU PLUS PROCHE DE NOS ÉQUIPES

167

## Nombre de collaborateurs

L'effectif est constitué de 167 collaborateurs. 96 d'entre eux sont sous statut de droit privé. 71 relèvent du statut de fonctionnaires territoriaux ou contractuels de droit public.

15

## Nombre de travailleurs handicapés

15 collaborateurs sont titulaires d'une reconnaissance de travailleur handicapé. L'obligation d'emploi des travailleurs handicapés est respectée.

99

## Index égalité Femmes et Hommes

L'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes pour l'année 2023 au titre des données 2022 est de 99 points sur 100.

1,35 %

## Masse salariale pour la formation

1,35 % est le pourcentage de la masse salariale afférant à la formation des collaborateurs. Ce montant correspond à 46,5 journées de formation.

47 ans

## Âge moyen des collaborateurs

L'âge moyen de l'effectif de Val de Berry est de 47 ans. Il a diminué par rapport à 2021 au travers des départs et le recrutement de jeunes collaborateurs.

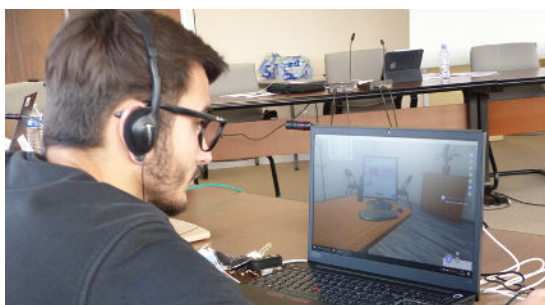


# RESSOURCES HUMAINES



## RENFORCEMENT DE LA DRH

Afin d'apporter un meilleur service à l'ensemble des collaborateurs, la Direction des Ressources Humaines a été renforcée durant l'année 2022. Une Responsable RH et une Responsable de pôle Vie au Travail ont ainsi été recrutées durant l'été.



## CERTIFICATION

Dans le cadre de notre Société de Coordination Val de France - L'Habitat des Territoires, et en collaboration avec l'AFPOLS, 21 gardiens ont été formés sur un outil de réalité virtuelle permettant des mises en situation. Tous ont obtenu un module de la certification et reçu un diplôme.



## FORMATION MANAGEMENT

Initiée en 2022 dans le cadre de notre Société de Coordination Val de France - L'Habitat des Territoires, une formation management a été lancée pour l'ensemble des encadrants. Celle-ci se terminera en 2023.



## RENOUVELLEMENT DU CSE

Fin 2022, les collaborateurs de Val de Berry étaient appelés aux urnes pour élire leurs 16 représentants au Comité Social et Économique (CSE). En 2022, 4 accords ont été signés : égalité professionnelle, mobilité durable, politique de rémunération, sobriété énergétique...

# QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

## » SEMAINE DE LA QVCT

Lors de la semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de travail (QVCT), diverses informations ont été diffusées sur les thèmes de la gestion du stress, de l'organisation du travail et de l'aménagement de postes.

16 personnes ont participé à un atelier de gestion du stress, et un webinaire sur le sens au travail a été proposé à l'ensemble des collaborateurs.

## » JOURNÉE D'ÉCHANGE

Le 13 octobre a été une journée dédiée aux échanges. Organisée sur le site de l'Abbaye de Noirlac et animée par un prestataire, elle a permis de rassembler l'ensemble des collaborateurs autour de moments d'échanges pédagogiques et ludiques. Des vidéos humoristiques ont été créées sur des thèmes issus du Projet d'entreprise.

» La communication interne a pour objectif de rassembler les collaborateurs autour de l'image et des valeurs de Val de Berry. Les périodes de télétravail (toujours appliquées en début d'année) ainsi que les contraintes strictes des mesures barrières n'ont pas permis de concrétiser dans son intégralité le plan d'actions prévu pour 2022.

La nomination d'un nouveau Directeur Général en octobre 2022 a impulsé une nouvelle dynamique sur ces sujets.



# 03 – AU PLUS PROCHE DE NOTRE TERRITOIRE

170

## Nombre de marchés lancés

Val de Berry a lancé 170 marchés publics (travaux, fournitures, services) pour un total de 31 480 077 €. 42 avenants aux marchés en cours ont été passés.

20,20 M€

## Montant de travaux patrimonial

En 2022, Val de Berry a investi près de 20 206 000 € pour l'entretien et le développement de son patrimoine. Les entreprises de notre territoire en bénéficient principalement.

- 4 M€

## Résultat comptable

Le résultat comptable de Val de Berry pour 2022 est de - 4 000 000 € en attente de l'arrêt définitif des comptes. Celui-ci tient compte d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) de 2 600 000€.

3 M€

## Autofinancement net

L'autofinancement net de Val de Berry s'élève à près de 3 000 000€. Il permet d'équilibrer nos opérations et le développement de notre territoire.

1,28 M€

## Transactions immobilières et foncières

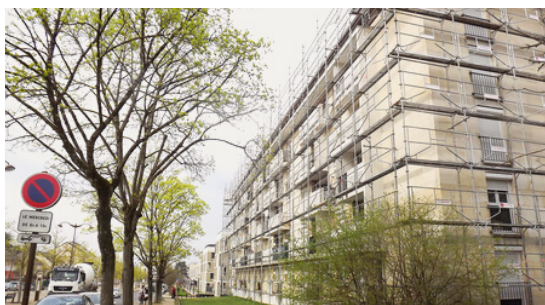
Au total, 17 ventes ont été conclues en 2022. Elles se décomposent en 14 pavillons et 3 terrains.

# UNE OFFRE ADAPTÉE À TOUS



## CONCEPTIONS

Au total, 280 logements neufs, 192 logements à démolir et 666 logements à réhabiliter étaient en cours de conception en 2022. Cela représente un total de 27 opérations différentes.



## EN COURS DE TRAVAUX

Au total, 59 logements neufs, 91 logements à démolir et 479 logements à réhabiliter étaient en cours de travaux durant l'année 2022. Cela représente un total de 18 opérations différentes.



## LIVRAISONS

Au total, 48 logements neufs ou acquis améliorés, 264 logements réhabilités, les démolitions de l'ancien siège de Bourges Habitat et 32 appartements dans le quartier du Beugnion (Bourges) ont été finalisés en 2022. Cela représente un total de 8 opérations livrées.



## HABITAT SPÉCIFIQUE

Val de Berry, acteur majeur de son territoire, bâtit des structures spécifiques. Pour preuves, nous construisons actuellement : un EHPAD, des résidences seniors services domotisées, un centre maternel mère-enfant, des pensions de famille et une structure pour les compagnons du devoir.

# ÉVOLUTION DE NOS MÉTIERS

## »» DIGITALISATION DES OUTILS

L'évolution de nos pratiques visant à plus de mobilité sécurisée est aujourd'hui un enjeu primordial de développement. Nous adaptions nos outils en conséquence : migration vers Microsoft 365, déploiement de tablettes numériques pour les collaborateurs, mise en service du workflow factures, renforcement de notre réseau sécurisé VPN...

Ceci a notamment eu pour effet de développer la dématérialisation de nos ressources.

## »» CRÉATION D'UN PÔLE SENIORS

Depuis plusieurs années, Val de Berry mène un plan d'accompagnement des personnes âgées favorisant le maintien à domicile. Fruit de cet engagement, un pôle seniors a été créé à cet effet. Il regroupe des professionnels qui animent des ateliers dans le cadre de notre toute première résidence domotisée et encadrent l'adaptation de logements anciens.

En 2022, 60 visites à domicile ont été organisées en vue d'étudier la faisabilité de travaux d'adaptation de logements. Au total, 45 logements ont été adaptés.

## »» VERS PLUS DE QUALITÉ DE SERVICE

Par ses actions sur le territoire, Val de Berry développe activement la qualité de service auprès de ses locataires. Cet axe transversal mobilise l'ensemble des collaborateurs de l'organisme.



Échange de fleurs entre locataires - Plaimpied-Givaudins

# 04 – AU PLUS PROCHE DE NOS PARTENAIRES

11 112

## Logements gérés par Val de Berry

Val de Berry est propriétaire de 11 112 logements (pavillons, collectifs, foyers) répartis sur l'ensemble du département du Cher.

100

## Communes dans le Cher

Le patrimoine de Val de Berry s'étend sur 100 communes du département du Cher. Une grande partie de son patrimoine se trouve à Bourges, Vierzon et St Amand-Montrond.

1

## Collectivité de rattachement

Val de Berry a le statut d'Office Public de l'Habitat (OPH).  
Le Conseil Départemental du Cher en est sa collectivité de rattachement.

1 des 3

## Actionnaires de Val de France

Val de Berry est actionnaire d'une Société de Coordination (SAC) nommée Val de France - L'Habitat des Territoires, avec Montluçon Habitat et Ysalia Centre-Loire Habitat.  
Val de Berry est également actionnaire d'Ysalia Centre-Loire Habitat.

2

## Nouveaux Plans de Renouvellement Urbain

Val de Berry est un acteur majeur des Nouveaux Plans de Renouvellement Urbain (NPRU) des villes de Bourges et de Vierzon.

# DES ACTIONS CONCRÈTES ET CONCERTÉES



## **PARTENARIATS GESTION SOCIALE**

Dans le cadre de l'accompagnement de nos publics, des partenariats ont été développés. Action Logement soutient des salariés au travers d'aides budgétaires. Nos Conseillères sociales animent des ateliers de sensibilisation à l'Épicerie Sociale située dans le quartier Chancellerie de Bourges.



## **PARTENARIATS AVEC LES EMPLOYEURS DU CHER**

Trouver un logement aisément favorise l'attractivité de notre territoire. Des conventions ont été signées avec des employeurs. Par exemple, Val de Berry est un partenaire historique du Ministère de la Défense. Il loge des militaires (Armées de l'Air et de l'Espace, Terre et Gendarmerie).



## **PARTENARIATS EN FAVEUR DES PLUS FRAGILES**

Val de Berry et Le Relais accompagnent de manière renforcée les ménages les plus fragiles. Notre organisme est aussi partenaire de dispositifs spécifiques. Par exemple, en direction des jeunes mineurs non accompagnés, femmes victimes de violences, personnes atteintes de déficience...



## **PARTENARIATS DE PROXIMITÉ**

Val de Berry soutient activement tout au long de l'année des initiatives portées par ses locataires et les structures de quartiers. En 2022, 3 fresques ont ainsi été réalisées, une spirale à aromatiques a été créée, des opérations quartiers propres et des visites de chantier ont été menées.

# SAC - VAL DE FRANCE L'HABITAT DES TERRITOIRES

## »» PROJET STRATÉGIQUE TERRITORIAL

Le Comité Territoires poursuit le projet stratégique territorial de Val de France dans le but de faire émerger à moyen/long terme des engagements structurants pour les partenaires.

La constitution de la SAC doit permettre aux organismes membres d'augmenter et de rationaliser leurs capacités d'intervention.

Le Projet Stratégique Territorial doit être un document prospectif visant à définir les enjeux du territoire. Il oriente les choix et assure la cohérence entre des domaines d'actions, de manière à promouvoir des projets d'aménagement et de développement sur des thématiques variées.

En 2022, la feuille de route a été élaborée. Celle-ci sera finalisée en 2023.

## »» PROJETS MENÉS

Deux formations ont été concrétisées.

D'autres projets sont en cours tels que le Plan Stratégique Patrimoine environnemental, le plan de lutte contre la vacance, la création d'une nomenclature achat, la mise en place d'un plan d'archivage et celle d'une politique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)...

La mise en œuvre des projets engagés par la Société de Coordination est assurée par des personnels mis à disposition par Val de Berry et Montluçon Habitat.

## »» COMMUNICATION

La SAC a lancé le développement de son site internet. Sa réception est prévue pour mai 2023 avec pour URL : [www.valdefrance.fr](http://www.valdefrance.fr)

Un projet d'intranet commun entre les membres est en cours d'élaboration.





# 05 – AU PLUS PROCHE DE NOTRE ENGAGEMENT CITOYEN



## INSERTION ET DÉCOUVERTE DES MÉTIERS

Nos marchés publics intègrent des clauses d'insertion professionnelle. En 2022, environ 10 000 heures ont ainsi été effectuées sur nos programmes. Un véritable tremplin vers l'emploi, tout comme la visite de nos chantiers par des scolaires ou notre participation à des forums des métiers.



## MOBILISATION INTERNE

Les collaborateurs se mobilisent régulièrement tout au long de l'année. En 2022, ils ont pu participer aux Foulées Roses en faveur de la lutte contre le cancer, à diverses collectes, actions caritatives et à un événement dans le cadre de la Semaine d'Information pour la Santé Mentale.



## PRIX ILAN HALIMI

Le lycée Jean Guéhenno, la ville de St Amand-Montrond et Val de Berry se sont associés pour participer au prix Ilan Halimi. Les jeunes ont été récompensés au Ministère de la Justice pour leur projet et actions menées contribuant à faire reculer les préjugés racistes et antisémites.

# DES OPÉRATIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT



## RÉHABILITATIONS THERMIQUES

Depuis plusieurs années déjà, Val de Berry se mobilise pour la réhabilitation thermique de son patrimoine. L'intérêt est double pour le locataire. Il est écologique et économique. Ainsi, en 2022, 297 logements ont été isolés, équipés de nouvelles menuiseries ou de chaudières plus performantes.



## PLAN DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Consciente de l'impact écologique et économique de notre organisme, la Direction de Val de Berry a mis en place un accord relatif à la sobriété énergétique. Celui-ci a été décliné en une série de mesures concrètes pour les collaborateurs (baisse du chauffage, mobilité durable...).



## CHARGES LOCATIVES ET BOUCLIER TARIFAIRE

Le Gouvernement a institué un bouclier tarifaire pour protéger les français de la hausse sans précédent des prix du gaz naturel. Val de Berry a pu intégrer ce dispositif nouveau dans les provisions de charges des locataires concernés et ainsi limiter la dépense des ménages.



## DES PARTENARIATS VERTUEUX

Le partenariat avec le Muséum d'Histoire Naturelle de la ville de Bourges s'intensifie pour la protection des chiroptères. En 2022, les programmes neufs et d'isolation extérieure ont intégré de nouveaux gîtes à chauves-souris. Des populations entières ont ainsi pu investir les lieux.

# RÉTROSPECTIVE 2022



Réalisation d'une fresque participative - Bourges



Livraison d'habitats gendarmes - Aubigny-sur-Nère



Pose de première pierre - La Guerche-sur-l'Aubois



Participation au défi inter-entreprises - Bourges



Présentation d'un chantier à la presse - Bourges



Inauguration d'une résidence - Plaimpied-Givaudins



Inauguration d'un EHPAD - Les Aix-d'Angillon



Atelier compostage partagé - Bourges



Porte à porte citoyen - St Amand-Montrond



Réhabilitation de la résidence G. Flourens - Vierzon



# VAL DE BERRY

14 RUE J.-J. ROUSSEAU  
18000 BOURGES

Tél : 02 48 23 10 00 - [www.valdeberry.fr](http://www.valdeberry.fr)

