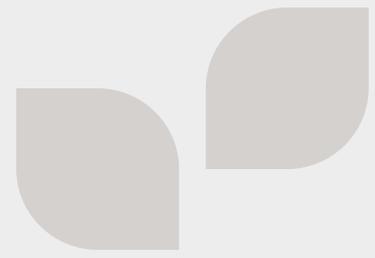


Rapport d'activité

Synthèse - 2024





SOMMAIRE

1 - Édito	P. 04
2 - Temps forts de l'année	P. 05
3 - Chiffres clés	P. 06
4 - Données de gestion	P. 07
5 - Impact économique sur le territoire	P. 08
6 - Force d'innovation	P. 10
7 - Action en faveur de la cohésion sociale	P. 11
8 - Qualité de service et de proximité	P. 12
9 - Politique sociale envers nos collaborateurs	P. 14
10 - Engagement durable	P. 16
11 - Val de France - L'Habitat des Territoires	P. 18

1. Édito

L'année 2024 marque une étape clé pour Val de Berry, placée sous le signe de l'ambition et de l'engagement au service de nos locataires et de nos territoires. Plus que jamais, notre mission d'intérêt général nous pousse à innover, à nous adapter et à renforcer notre impact social et environnemental.

Dans un contexte en constante évolution, nous avons souhaité formaliser avec l'appui de l'ensemble des collaborateurs, les valeurs qui guident notre action au quotidien. Ainsi, le Professionnalisme, le Respect, l'Innovation, la Solidarité, la Mixité et l'Engagement (PRISME) sont les principes fondamentaux qui inspirent chacune de nos décisions et structurent notre vision de l'habitat.

Ces valeurs nous engagent à offrir un service de qualité, à accompagner nos locataires avec bienveillance et à imaginer des solutions nouvelles pour répondre aux défis du logement. Elles traduisent également notre volonté d'agir en acteur responsable, en favorisant la mixité sociale et en contribuant à des territoires plus inclusifs et dynamiques.



Benoît Lemaigre et Emmanuel Riotte - Pixel Studio - 2024

Cette synthèse du rapport d'activité 2024 illustre concrètement les actions menées et les perspectives qui s'ouvrent à nous pour les années à venir. Grâce à l'implication de nos équipes et de nos partenaires, Val de Berry continue d'écrire son histoire avec la même détermination : celle d'un bailleur social engagé, au service de tous.

Emmanuel RIOTTE
Président

Benoît LEMAIGRE
Directeur Général

2. Temps forts de l'année



JANVIER

Présentation du NPNRU à l'IUT de Bourges



FÉVRIER

Réunion publique Bourges Aéroport



MARS

Visite presse relative à notre partenariat chauves-souris



AVRIL

Rencontres compostage partagé avec les habitants d'un écoquartier



MAI

Visite de jeunes élèves autour d'une fresque culturelle



JUIN

Participation à la *Semaine Nationale de l'Innovation Hlm*



JUILLET

Visite de la résidence Paul Verlaine par Jean-Christophe Rufin



AOÛT

Démolition de 2 immeubles dans le cadre du NPRU de Bourges



SEPTEMBRE

2ème *petit déj'* de la commande publique



OCTOBRE

Participation au *Bus de l'entrepreneuriat* à Vierzon



NOVEMBRE

Rencontre dans le cadre d'un échange de patrimoine avec France Loire



DÉCEMBRE

Inauguration de la résidence services domotisée de St Martin-d'Auxigny

3. Chiffres clés

Notre organisation

- 1920** : création de notre Office
- 2019** : création de notre SAC
- 1er** bailleur social du Cher
- 3,28 %** : taux de vacance commerciale
- 2 038 676,13 €** : autofinancement net
- 3 963 785,63 €** : résultat net



Vue 3D - Résidence Paul Verlaine - Carré d'Arche



Notre activité locale

- 27** logements neufs livrés
- 573** logements réhabilités
- 254** logements démolis
- 500 000 €** investis pour le maintien à domicile (adaptation de logements)

Notre patrimoine

- 100** communes d'implantation
- 635** lits (en foyers)
- 2/3** de logements collectifs
- 1/3** de logements individuels
- 11 000** logements gérés



Nos clients

- 1 012** baux signés durant l'année
- 11,85 %** : taux de rotation
- 31,18 %** des locataires actuels sont âgés de plus de 65 ans
- 47,13 %** des nouveaux locataires sont des personnes isolées
- 33,89 %** des nouveaux locataires sont des familles monoparentales

Nos engagements pour la qualité de service

- 5** agences de proximité
- 180** dossiers d'adaptations de logements instruits au cours de l'année
- 823** échanges mensuels conduits par nos conseillères sociales
- 1 119** interventions du Pôle d'Intervention Rapide Propreté (PIRP)
- 1** service d'astreinte joignable 24h/24h

4. Données de gestion



Construction d'une résidence - Torteron - Val de Berry

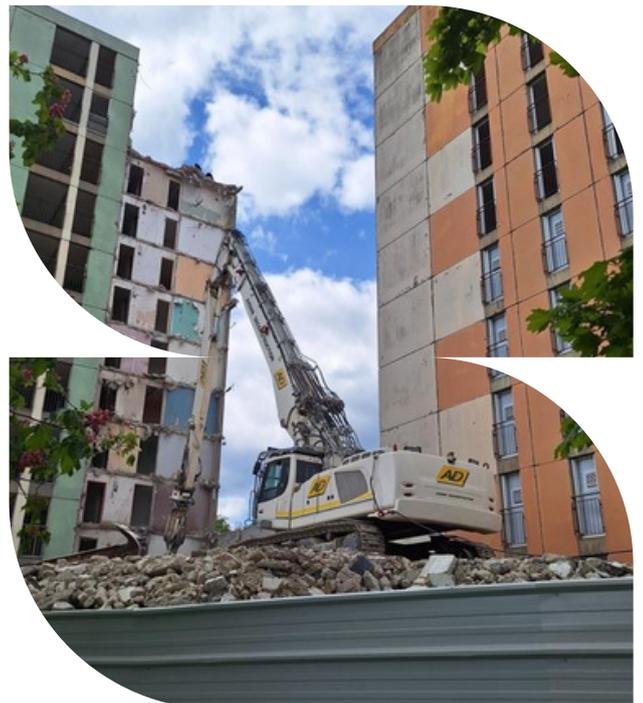
Contexte économique

Le contexte économique dans lequel se trouve Val de Berry est aujourd'hui fortement dégradé. Le choc inflationniste, l'augmentation des taux d'emprunts, l'impact de la RLS, la hausse de la TFPB et le repli budgétaire des collectivités poussent les bailleurs sociaux à se transformer et à proposer de nouveaux modèles pérennes et viables.

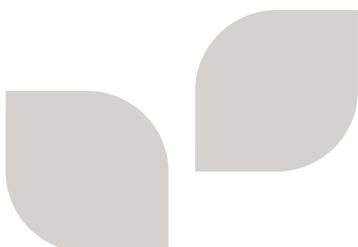


La hausse des emprunts a généré un coût financier important. La stabilité du taux du livret A en 2024 n'a pas permis une baisse de la charge financière, tout comme la hausse de la TFPB. De son côté, l'augmentation de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) a engendré un coût estimé à 2 731 729 €.

Compte tenu de ces enjeux et de nos besoins de fonctionnement et d'investissement, Val de Berry a dû opérer des arbitrages pour optimiser son budget global.



Démolition de la résidence Mansart - Bourges - Val de Berry



5. Impact économique sur le territoire

Par ses investissements, Val de Berry participe largement au développement économique du territoire, ce qui en fait un partenaire privilégié des collectivités et des entreprises.

Attractivité de nos marchés publics

L'organisme a entrepris un travail visant à l'attractivité de ses marchés. Ont été renforcées en 2024 :

- La présence systématique du service marchés et du service comptabilité lors de la première réunion de chantier.
- La Précision sur le délai de 30 jours pour le paiement des factures.
- La mise en place d'une procédure afin de garantir le paiement avec un circuit de validation des factures.
- La mise en place d'une procédure sur l'avance forfaitaire.
- La mise en place d'une procédure sur la sous-traitance.
- La mise en place de formations pour les TPE.



Construction d'un EHPAD - St Satur - Val de Berry

Marchés publics et consultations

- En 2024, le service marchés a lancé 94 consultations et notifié 105 marchés pour un montant total de 28 936 640 €, soit 37 marchés de travaux, 65 marchés de services et 3 marchés de fournitures.
- Le service a notifié 144 avenants aux marchés en cours.

De nombreux partenariats locaux

Val de Berry s'est associé avec de nombreux acteurs locaux. Ainsi, à titre d'exemple, en 2024, l'organisme a participé à de nombreuses opérations communes en lien avec l'IUT de Bourges (3 visites de chantiers, présentation du NPNRU, recrutement de stagiaires, etc...).



Nos équipes ont conduit un second *petit déj' de la commande publique*. Il était axé sur les délais de paiement, le dépôt de factures, l'insertion sociale et les groupements d'entreprises afin de faciliter l'accès des TPE aux marchés publics.

Constructions neuves

- 1 chantier a été lancé - 32 logements collectifs à Bourges (Avaricum).
- 2 chantiers ont été réceptionnés : le Centre maternel ACSC de St Florent-sur-Cher et 12 logements domotiques dans la commune de St Martin d'Auxigny.

Réhabilitations

- 8 chantiers ont été réceptionnés - 573 logements : 36 logements de la résidence Flourens à Vierzon, 116 logements de la résidence Paul Verlaine à Bourges, 194 logements du Clos du Roy à Vierzon, 40 logements de la Résidence Cuvier à Bourges, 80 logements de la Résidence St Sulpice à Bourges, 47 logements multisites (St Martin-d'Auxigny, Oizon, Rians), 14 logements dans le quartier des Fonds Gaidons à Bourges, 46 logements de la Résidence Puits Bertaud à Vierzon.

Démolitions

- 3 chantiers ont été réceptionnés - 237 logements à Bourges (50 résidence Paul Verlaine, 108 résidences Loucheur, Becquerel, Adelaïde Hautval, 80 Jules Hardouin Mansart) et 16 logements collectifs à Aubigny-sur-Nère (chemin des Poignons).



Réhabilitation - St Martin-d'Auxigny - Val de Berry

Gros entretien et énergies

L'ensemble des réhabilitations simples ou lourdes relatives au gros entretien est géré en maîtrise d'œuvre interne. Dans le Cher, sur la période s'écoulant de 2023 à 2025, 585 491 € sont catégorisés en fonctionnement (pour 766 logements et 2 foyers) et un total de 2 009 570 € est affecté en investissement (pour 696 logements).

Contrats d'entretien

Val de Berry dispose d'un réseau de prestataires sous contrats d'entretien. Ces derniers interviennent rapidement sur l'ensemble du parc. Pour l'année 2024, 6 136 697 € ont été investis dans ce cadre.

6. Force d'innovation

L'innovation au cœur de nos priorités

En tant que bailleur social public centenaire, Val de Berry ne cesse de se réinventer.

Pour ses clients, pour ses prospects, pour ses collaborateurs et pour ses partenaires, nos équipes se mobilisent chaque jour.

L'évolution des usages numériques et technologiques nous pousse aujourd'hui à davantage de formation. Les outils doivent aussi être performants et de plus en plus mobiles. C'est pourquoi, Val de Berry déploie tablettes, smartphones et applications professionnelles comme Microsoft 365.



Prise de photographies par drone - Val de Berry

Un nouveau site web pour Val de Berry

Val de Berry a lancé son nouveau site web fin mai 2024. Celui-ci repose sur 3 piliers : la réduction de la vacance, l'attractivité des marchés publics et la marque employeur.

Un nouveau site intranet pour les membres de la SAC Val de France

La SAC Val de France - L'Habitat des Territoires s'est dotée d'un site intranet commun. Baptisé *Ensemble*, il est accessible aux collaborateurs de Montluçon Habitat et de Val de Berry.

Formation d'un télépilote et acquisition d'un drone

Un collaborateur a été formé au pilotage de drone. Ses certifications lui permettent de télépiloter un UAS en sécurité pour la communication et des repérages techniques.

Visioconférence

Une visioconférence relative à la NAO a été conduite en interne avec les membres du CSE.

Formations relatives à l'IA

Plusieurs cycles de formation et de sensibilisation liés à l'intelligence artificielle (IA) ont été proposés aux collaborateurs.

7. Action en faveur de la cohésion sociale

L'accompagnement des locataires tout au long de leur parcours locatif s'inscrit dans la culture de notre organisme. C'est le cas de l'entrée à la sortie du logement, quelles que soient leurs difficultés, leurs parcours de vie...

Bienveillance et écoute

- Prévenir les difficultés et risques (impayés, prévention des expulsions, vieillissement...)
- Garantir une qualité d'écoute et d'orientation
- Assurer le traitement des impayés de loyer et la prévention des expulsions locatives
- Assurer le *Bien vivre chez soi*
- Favoriser le développement du lien social
- Mobiliser les partenaires sociaux et les atouts des territoires
- Favoriser des actions transversales en mobilisant les énergies internes à Val de Berry

Proximité et réseau partenarial

En 2024, nos conseillères sociales ont poursuivi le travail de proximité engagé depuis plusieurs années, lors des permanences hebdomadaires dans les agences, mais également lors de rendez-vous à domicile.

Des actions de sensibilisation pour la maîtrise des charges ont été menées et le réseau de partenaires fortement élargi.



Résidence - Plaimpied G. - Val de Berry

Inclusion

Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap est un enjeu majeur dans un département où le vieillissement est prégnant (2 250 personnes de plus de 70 ans occupent notre parc). Val de Berry agit en faveur du maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap et coordonne l'activité de vie sociale partagée et d'animation au sein de ses 2 premières résidences domotisées déjà en fonctionnement.



Photo d'illustration - Pixabay

8. Qualité de service et de proximité



Forum santé - social de l'EPIDE - Val de Berry

Val de Berry s'engage et s'implique en faveur du mieux vivre ensemble sur l'ensemble des territoires où il est présent.

Partenariats

En 2024, notre office a signé 5 conventions partenariales avec des acteurs du territoire (*C'est Possible Autrement, ville de Bourges, Bourges Agglo Services, APLEAT-ACEP, ville de Vierzon*). Ces derniers permettent la mise en œuvre d'actions de médiation, d'animation et d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers.

Les 3 contrats de ville (Bourges, Vierzon et St Amand-Montrond) ont été renouvelés.

Réduction de la vacance

Fruit d'un effort constant, la vacance commerciale a été réduite. Ainsi, elle s'élevait à 6,16% fin 2022, 5,04% fin 2023 et à 3,28% fin 2024. Cette baisse significative s'explique par la mise en œuvre depuis six ans, d'un travail en profondeur, à travers de nombreuses réhabilitations, des recrutements, la mise en place d'outils de suivi et une mobilisation concertée et transversale.

Vente de logements Hlm

L'actualisation du catalogue de ventes permet :

- De réaliser l'objectif de ventes fixé annuellement,
- D'élargir l'offre d'achat aux locataires occupants,
- De proposer à la vente des logements vacants au profit des locataires des bailleurs sociaux du Cher ou à d'autres personnes selon l'ordre de priorité fixé par le décret.

En 2024 : 14 logements ont été vendus (5 à des locataires et 9 des extérieurs).

Réclamations et interventions PIRP

Le Pôle d'Intervention Rapide Propreté intervient sur l'ensemble du parc et a traité 29 tonnes de déchets.

11 169 réclamations ont été reçues et traitées (+3,95% par rapport à 2023).

- **Forum Santé - Social
EPIDE Bourges - Osmoy**

Nos équipes ont fait découvrir aux jeunes de l'EPIDE les différents métiers spécifiques au logement social et ont pu les accompagner dans leur demande de logement.

- **Bus de l'entrepreneuriat
à Vierzon**

Avec notre soutien, un bus partenarial est venu stationner dans le quartier du Clos du Roy. Ce dispositif a informé les locataires du secteur désireux de se lancer dans l'entrepreneuriat.

- **Animations compostage
Bourges**

Les équipes de Val de Berry et de Bourges Plus ont rencontré des habitants pour les sensibiliser à la démarche de compostage partagé. Des locataires référents ont pu se porter volontaires.

- **Ateliers tri-bio et éco-mobile
à Bourges**

En partenariat avec les associations RERS et Bio-Berry, notre office a organisé des moments conviviaux dans les quartiers nord de la ville. Deux ateliers ont été axés sur la nutrition et l'environnement.

- **Atelier réparations locatives
à Bourges**

En partenariat avec l'Épicerie Solidaire, les équipes de Val de Berry ont mené des ateliers sur la thématique *“Réparations locatives, qui fait quoi ? Comment entretenir son logement ?”*

- **Atelier graff
à La-Guerche-sur-l'Aubois**

Une soixantaine de collégiens et des habitants ont participé à un atelier graff. Il était proposé par une association locale, le collège et avec le soutien de la ville. Tous ont redonné des couleurs à des bâtiments bientôt démolis !

- **Rencontres des habitants
sur l'ensemble du Cher**

De nombreuses rencontres ont été menées auprès de nos locataires, notamment dans le cadre d'un échange de patrimoine avec le bailleur France Loire ou en prévision de travaux au sein de résidences.

- **Visites autour de chantiers
sur l'ensemble du Cher**

Des visites avec des habitants, des écoles, la presse, les élus et le grand public ont été menées à travers nos résidences (démolitions, constructions, réhabilitations...).



Animation compost - Val de Berry

9. Politique sociale envers nos collaborateurs

Les femmes et les hommes de Val de Berry

- Femmes : **60,47%** - Hommes : **39,53%**
- Moyenne d'âge : **46,41 ans**
- Salariés sous statut privé : **105**
- Fonctionnaires : **68**
- **12** collaborateurs reconnus travailleurs handicapés (RQTH)
- Formation : **2,23% de la masse salariale**
- **109** jours de formation au total
- Index égalité femmes - hommes : **96/100**
- **5** avenants signés dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire (NAO).



Défi interentreprise - Bourges - Val de Berry

Notre marque employeur

Afin de renforcer l'attractivité et la fidélisation de nos collaborateurs, plusieurs actions ont été mises en place afin d'améliorer l'expérience collaborateur, de promouvoir la qualité de vie au travail et de valoriser notre image auprès des partenaires et futurs talents. Celle-ci se décline en 6 points :

- **Renforcement de l'intégration et de la cohésion**

Un parcours d'intégration a été structuré pour les nouveaux arrivants, afin de faciliter leur immersion.

Un travail sur le retour des collaborateurs après une absence prolongée avec un moment d'échange a été mis en place. Une journée de cohésion, favorisant la collaboration a été conduite.

- **Valorisation des collaborateurs et engagement RSE**

Des vidéos de collaborateurs ont été diffusées pour mettre en avant leurs parcours et expertises.

Des tutos *Régine et Huguette* sensibilisent les collaborateurs aux usages et bonnes pratiques internes.

Notre office a inscrit des équipes à un *Défi interentreprise* pour favoriser le dépassement de soi et la solidarité.

Des actions solidaires ont été lancées. (Ex : participation à *Octobre Rose* et *Movember* avec la journée *Bi-goût*).

● **Qualité de vie et des conditions de travail (QVCT)**

Afin de favoriser un environnement sain et motivant, diverses actions ont été menées dans le cadre de la QVCT : Semaine QVCT, ateliers bien-être coaching.

Des ateliers nutrition, massages assis, et jeu sur l'ergonomie ont sensibilisé aux bonnes pratiques de santé au travail.

La Semaine du handicap a promu l'inclusion et a sensibilisé l'ensemble des collaborateurs.

● **Animation et convivialité au travail**

Pour favoriser les moments festifs et informels, plusieurs actions ont été organisées autour d'actions conviviales (distribution de paniers de Pâques et paniers de Noël, journée du pull de Noël).

● **Digitalisation et outils collaboratifs**

Le logiciel *LUCCA* a été déployé à l'ensemble des collaborateurs afin de fluidifier la gestion RH et optimiser les processus internes comme les entretiens annuels.

● **Développement des compétences et accompagnement des collaborateurs**

Un accès au *Projet Voltaire* a été créé pour permettre aux collaborateurs de renforcer leurs compétences en orthographe et communication écrite.



Parlons sens

9 de ces moments d'échange conviviaux et informels entre le DG et 15 collaborateurs ont été menés en 2024. Ils avaient notamment pour but de favoriser la réflexion sur le sens du travail et l'épanouissement professionnel.



Parlons sens - Bourges - Val de Berry



COOP (COMité OPérationnel)

Un COOP réunissant l'ensemble des managers et la juriste en charge des partenariats a été créé en 2024. Il s'est réuni deux fois et a pour objectif de diffuser auprès de ces derniers, de l'information sur la stratégie de l'entreprise et de les faire collaborer sur des chantiers transversaux.

10. Engagement durable

Valeurs

Des valeurs fondamentales

En 2024, les collaborateurs ont pris le temps de réfléchir et de définir les valeurs de l'entreprise. Celles-ci sont au nombre de 6 : Professionnalisme, Respect, Innovation, Solidarité, Mixité et Engagement (PRISME).

Projet d'entreprise RSE

Un cap commun

Face au nombre grandissant de projets transverses et à sa prise de fonction, le Directeur Général a insufflé la création d'un projet d'entreprise RSE avec ses équipes. Celui-ci fixera le cap de Val de Berry pour les 5 prochaines années.



Image d'illustration - Pixabay



Atelier pratique en COOP - Bourges - Val de Berry

Ambition

Une ambition partagée

Les collaborateurs souhaitent que Val de Berry soit une référence en tant qu'acteur et aménageur au service du territoire du Cher et de ses habitants et qu'il ait pour ambition de :

- Développer l'innovation pour se différencier, apporter du dynamisme et de l'attractivité.
- Être reconnu d'utilité sociale, respectueux des Hommes, des territoires et de l'environnement.
- Être professionnel et exemplaire dans le service et la relation au quotidien apportés aux clients.
- Être engagé vers une performance durable et ambitieuse.

Démarche RSE

Responsable et engagé

De par son histoire et sa mission, Val de Berry a toujours été un bailleur social public engagé.

Au service de ses clients et des territoires depuis plus d'un siècle, notre Office Public de l'Habitat (OPH) n'a eu de cesse de se réinventer tout en défendant sans relâche ses valeurs.

Dans un contexte complexe où les changements climatiques produisent déjà de nombreux bouleversements, *"il est urgent d'agir aussi bien pour la fin du mois que pour la fin du monde"*.

Pleinement conscient de son rôle, de ses forces, de ses faiblesses et des enjeux auxquels il fait face, notre office a souhaité agir durablement et concevoir sa propre démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises). Cette dernière s'est construite en 2024 et sera réfléchie, concertée, raisonnée et partagée à partir de 2025.

Afin d'associer le maximum de parties prenantes à cette démarche, il a été naturel de l'inclure au sein même du Projet d'Entreprise RSE, porté et partagé par tous les collaborateurs.

Elle sera axée sur 4 enjeux forts : sociétal, social, environnemental et économique.



Sensibilisation - St Amand-Montrond - Val de Berry



Zoom sur le prix les *HI'aiment la nature*

Val de Berry a été récompensé fin 2024 dans le cadre du prix *les HI'aiment la nature*. Porté par l'Union Sociale pour l'Habitat Centre-Val de Loire et France Nature Environnement, ce concours a salué l'engagement du bailleur et de ses partenaires pour la préservation des chauves-souris.

11. Société de Coordination Val de France - L'Habitat des Territoires

Première vague de projets

2024 marque la date d'échéance pour l'obtention de la subvention de la Commission de Péréquation et de Réorganisation de la CGLLS. 735 000 € ont été alloués au financement de projets :

- Déploiement du bail commun par sa rédaction et par la formation des collaborateurs des organismes.
- Accompagnement des CODIR pour renforcer la stratégie commune.
- Mise en place d'un PSP environnemental venant compléter le cadre stratégique patrimonial défini en 2020.
- Lancement d'une démarche RSE.
- Mise en place et formation sur un outil commun pour la passation des marchés de Val de Berry et de Montluçon Habitat.



Image d'illustration - Pixabay

Contrôle de gestion

Les premiers indicateurs de contrôle de gestion ont été définis pour assurer un suivi efficace des performances.

Société de Coordination



Intégration d'un nouveau membre

2024 marque aussi l'ouverture concrète de notre société de coordination.

Allier Habitat a souhaité intégrer Val de France. Après plusieurs échanges avec la gouvernance, des négociations ont été menées, aboutissant à une intégration au 1er janvier 2025.

Au second semestre, les collectivités et conseils d'administration ont validé ce principe. L'Assemblée Générale Mixte du 4 décembre a acté l'intégration du bailleur par souscription d'actions nouvelles et augmentation de capital.

Communication

L'intranet commun *Ensemble* a été lancé en 2024. Il permet aux collaborateurs d'accéder aux actualités de la SAC et de leur organisme.

Le premier *LiveTeams* de notre SAC a été diffusé en juin. La gouvernance est revenue sur les réalisations et a annoncé les prochains événements.

Les différents membres ont participé conjointement à la *Semaine de l'Innovation Hlm* en proposant deux visites de patrimoines dans le Cher et l'Allier.

Val de Berry - 14 rue Jean-Jacques Rousseau
18000 Bourges

