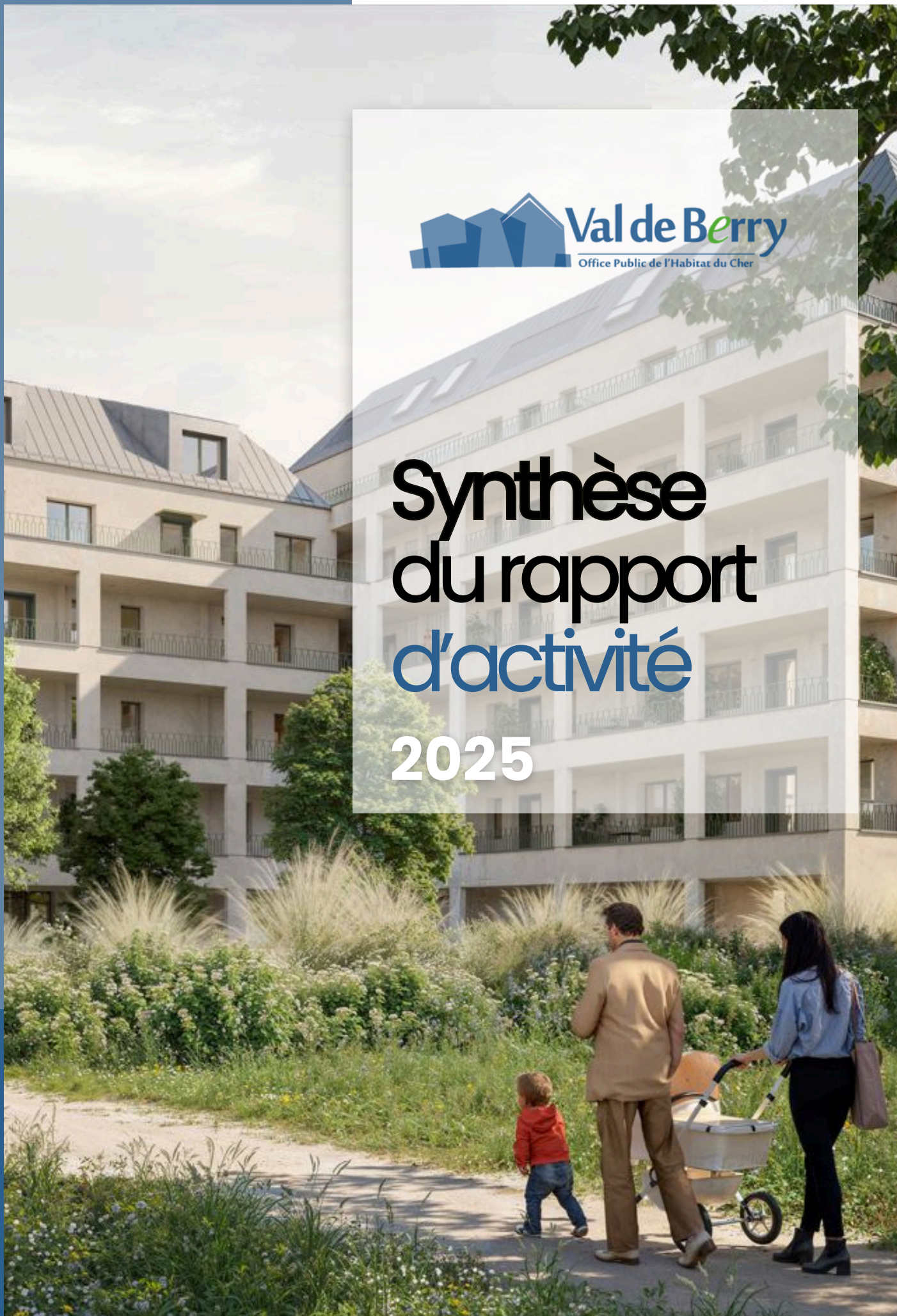




Synthèse du rapport d'activité 2025



Sommaire

ÉDITO	-----	04
CHIFFRES CLÉS	-----	05
PROXIMITÉ	-----	06
HABITANTS	-----	07
PATRIMOINE	-----	08
INNOVATION	-----	10
HUMAIN	-----	11
DÉMARCHE RSE	-----	13
SAC VAL DE FRANCE	-----	14
SATISFACTION CLIENT	-----	15
FAITS MARQUANTS	-----	16

Edito

“L’année 2025 a été marquée par le développement de notre organisation. Nous avons choisi de lancer une démarche collective autour de notre Projet d’Entreprise RSE.

Cette feuille de route a été élaborée par de nombreux collaborateurs. Aujourd’hui, toutes nos missions sont impactées par cette ligne directrice.

Par ses innovations, ses valeurs et sa mission de service public, Val de Berry se positionne comme un acteur incontournable au service des habitants et des territoires.”



Benoît LEMAIGRE
Directeur Général

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of sharp, intersecting strokes.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, fluid, circular loop that ends with a short horizontal stroke.

Emmanuel RIOTTE
Président



Chiffres clés 2025



NOTRE ORGANISATION

1er bailleur social du Cher

170 collaborateurs

10 755 logements

NOS CHANTIERS

121 logements neufs livrés

64 logements réhabilités

189 logements démolis



NOTRE PATRIMOINE

3 670 logements individuels

6 385 logements collectifs

700 logements en foyers

3,04% taux de vacance commerciale

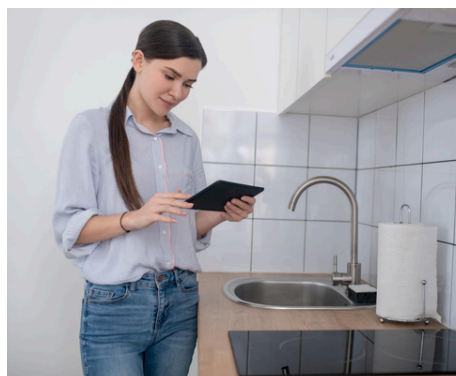
NOS CLIENTS

1 058 baux signés

11,85% taux de rotation

21,85% de nos locataires sont des familles monoparentales

60% de nos locataires sont des personnes isolées



Proximité

Location

Val de Berry loge près de 20 000 personnes dans son patrimoine. 1 252 demandes de logements ont été effectuées en 2025. 1 058 baux ont été signés (soit une augmentation de 4,55% par rapport à l'année précédente).

Vente

14 ventes ont été réalisées pour un montant total de 1 011 000 €.

Partenariats

Nos équipes ont accompagné de nombreuses manifestations en lien avec des associations et structures locales (sensibilisation au tri et à l'environnement, diverses fêtes de quartier, animations intergénérationnelles...).

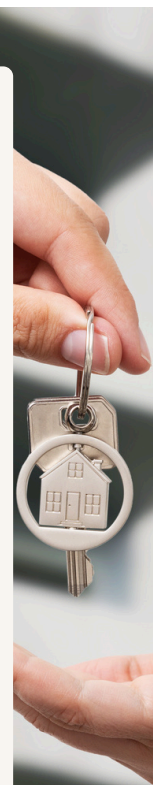
Réduction de la vacance

Nos équipes ont poursuivi un travail assidu de lutte contre la vacance commerciale. Elle est descendue de 3,28% à 3,04% sur l'année.



Nos valeurs

- ✓ Professionnalisme
- ✓ Respect
- ✓ Innovation
- ✓ Solidarité
- ✓ Mixité
- ✓ Engagement



Interventions

Val de Berry a pris en charge 12 189 réclamations, soit une augmentation de 9,13% par rapport à l'année précédente. Ces dernières sont réparties en 3 catégories : techniques, troubles et administratives.

Le Pôle d'Intervention Rapide Propreté a réalisé 1 287 interventions pour effectuer des nettoyages de parties communes, retirer des encombrants etc... Au total, 33 tonnes ont été déposées en déchetterie.

Habitants



Des habitants pas comme les autres

En 2025, Val de Berry a livré 2 nouvelles résidences services domotisées, ce qui représente 22 logements supplémentaires adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Composition familiale

Sur l'ensemble des foyers hébergés, nous avons 21,85% de familles monoparentales, 16,62% de couples. Les personnes isolées représentent plus de 60% des habitants.

Âge et fidélité dans le parc

29,65% des locataires ont 65 ans et plus et cette proportion est en recul de 1,5% par rapport à 2024 au profit de la tranche d'âge des 20/29 ans qui augmente de plus de 1%. En outre, la part de locataires ayant une ancienneté de moins de 5 ans reste très représentée avec environ 4 000 personnes.

Nouveaux locataires

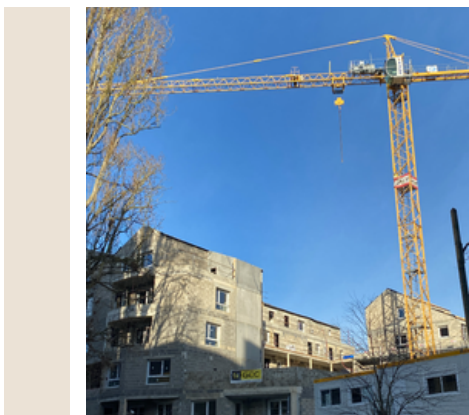
67,58% des nouveaux locataires logent hors QPV soit +3% par rapport à 2024. Ces derniers sont majoritairement des personnes isolées. En effet, 593 personnes sont considérées comme isolées sur 1 058 nouveaux arrivants.

Plafonds de ressources Hlm

3/4 des nouveaux locataires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources Hlm fixé par l'État.

L'équipe est donc maintenant composée de 4 animatrices pour autant de résidences. Ainsi une véritable dynamique se développe entre elles au profit des résidents. Cet habitat est plébiscité par ceux qui y vivent.

Patrimoine

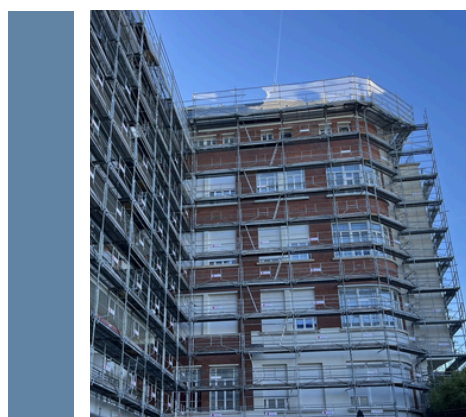
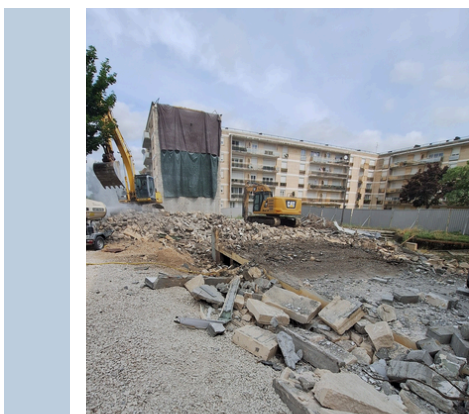


Constructions neuves

- 226 logements et 5 structures (gendarmeries, pension de familles, maison de santé) sont en cours d'étude.
- 2 chantiers pour un total de 44 logements ont été lancés.
- 4 chantiers pour 100 logements ont été livrés.

Réhabilitations

- Les études de réhabilitation ont été engagées pour 880 logements.
- 1 réhabilitation a été lancée pour un total de 68 logements.
- 1 réhabilitation a été réceptionnée pour 64 logements.

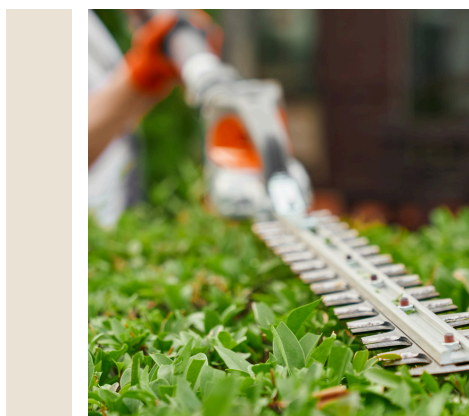


Démolitions

- Les études de démolition ont été engagées pour 353 logements.
- 1 démolition a été lancée pour 55 logements.
- 4 démolitions ont été finalisées pour un total de 189 logements.

Gros entretien et énergie

2 179 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation, sur l'ensemble du Cher, représentant un investissement total de 3 275 695 €, pour 12 marchés. 2026 diagnostics (amiante, gaz et électricité, DPE et avant ventes) ont été réalisés hors travaux, pour un total de 267 330 €.



Contrats d'entretien

Val de Berry a investi 5 344 034 € dans ses contrats d'entretien (espaces verts, ascenseurs sécurité, nettoyage extérieurs et parties communes, ordures ménagères, équipements sanitaires...).

NPNRU

Val de Berry a presque terminé ses opérations sur le NPNRU de Vierzon. Seule la résidentialisation de la résidence Gustave Flourens se poursuivra en 2026. Pour le NPNRU de Bourges, 67 logements sont en cours d'étude pour une reconstruction. 3 résidentialisations sont en cours d'étude. L'aménagement du parc paysager des Gibjoncs se poursuit.



Marchés publics et consultation

En 2025, 100 consultations ont été lancées et 201 marchés ont été notifiés :

- 115 marchés de travaux (37 478 255 €)
- 80 marchés de services (7 589 840 €)
- 6 marchés de fournitures (544 239 €)

Montant total : 45 612 334 €

Innovation



BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)

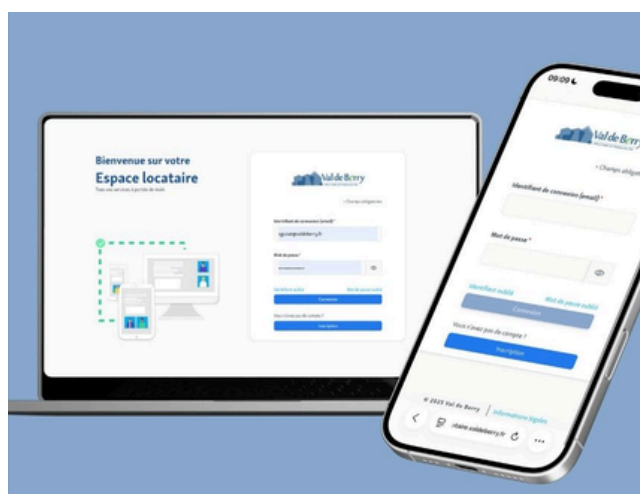
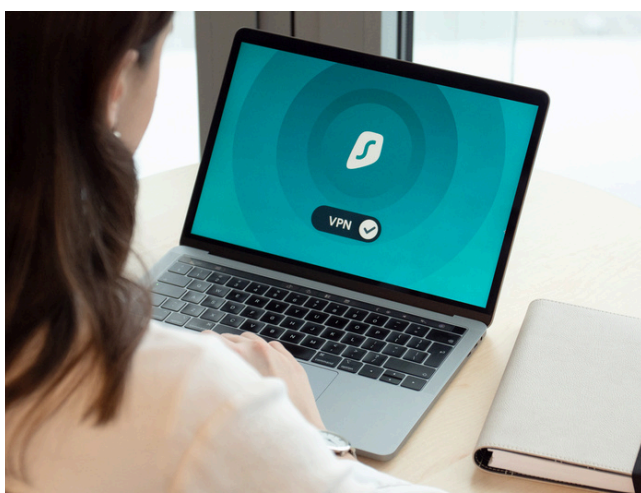
La modélisation de notre patrimoine touche à sa fin, grâce à un partenariat entre Val de Berry et son prestataire BIMER Services.

Au global, plus d'une centaine de collaborateurs a été formée à cet outil et s'en sert désormais au quotidien dans les tâches techniques et commerciales.

NOUVEL EXTRANET LOCATAIRE

En 2025, une nouvelle version de l'extranet locataire a été déployée afin de moderniser l'outil, d'améliorer les performances et de proposer de nouveaux services.

L'objectif principal est de fournir une plateforme plus performante, plus réactive, plus ergonomique et renforcée en terme de sécurité. Aujourd'hui, nous constatons un taux d'adoption supérieur à 50%.



CYBERSÉCURITÉ

Une nouvelle solution antivirale a été déployée. Celle-ci évalue les menaces sur une analyse comportementale.

En complément, le système d'information est monitorée par un dispositif qui permet l'isolement et si possible la remédiation dès qu'une menace est détectée. Elle restera contenue dans un périmètre minimal.

Humain

1

INDEX ÉGALITÉ F/H

L'index égalité entre les femmes et les hommes augmente de 1 point entre 2024 et 2025 et évolue de 96% à 97%.

2

FORMATION

Le pourcentage afférent à la formation est de 2.12% de la masse salariale soit 63 jours de formation. L'outil de micro-learning Cards a été déployé au profit des collaborateurs.

3

RECRUTEMENTS

Au cours de l'année 2025, 23 CDD et 6 CDI ont été signés.

4

APPRENTISSAGE

3 apprentissages ont été signés sur l'année ainsi qu'un apprentissage transformé en CDI.

5

MARQUE EMPLOYEUR

Différentes actions ont été mises en place afin d'améliorer l'expérience collaborateur, promouvoir la qualité de vie au travail et valoriser notre image auprès de nos partenaires et futurs talents.

6

CLASSIFICATION

Un travail important de cotation et de classification des emplois a été entrepris avec la Direction et les Délégations Syndicales. Ce dernier a abouti à un accord d'entreprise.



7

COOP

3 Comités Opérationnels ont été organisés durant l'année avec l'ensemble des managers. Ces rencontres permettent de partager la stratégie d'entreprise.

8

PARLONS SENS

Une fois par mois, le Directeur Général a rassemblé de façon conviviale 15 collaborateurs afin d'aborder tous les sujets se rapportant à la vie quotidienne de Val de Berry.

9

INSTANCES

Au total, 5 CA, 2 Bureaux, 23 CODIR, 3 COOP, 2 CCL et 11 CODIR vacance ont été organisés en 2025.

10

SANTÉ MENTALE

Afin de favoriser l'équilibre vie pro/ vie perso, l'application de notre partenaire Teale a été mise à disposition par Val de Berry. Elle est utilisée par de nombreux collaborateurs qui en ont besoin.

11

QVCT

De nombreuses opérations ont été proposées au personnel (coaching, ateliers nutrition, self-défense, mois de la mixité...). En parallèle, le parcours d'intégration a également été renforcé.

12

DÉMATÉRIALISATION

La dématérialisation des dossiers complets du personnel a été effectuée au fil de l'année. Aujourd'hui, l'ensemble des collaborateurs peut retrouver ses données via la plateforme Lucca.





Démarche RSE

Dans le cadre de son projet d'entreprise, Val de Berry a entrepris l'élaboration d'une démarche RSE. Celle-ci s'axe sur 4 piliers : social, sociétal, environnemental et économique. Cette démarche collective intégrera nos différentes parties prenantes grâce à la mobilisation de collaborateurs volontaires.

Actions 2025

- Établissement d'un tableau de bord « indicateurs RSE »
- Étude de faisabilité pour l'établissement de notre premier bilan carbone
- Accompagnement et suivi de nos partenariats en lien avec la biodiversité
- Suivi d'un projet d'installation de mobilier transitoire avec l'EPIDE Bourges-Osmoy

Organisation de plusieurs événements internes :

- Campagne de collecte du D3E
- Journée sans voiture
- Visite de patrimoine à vélo
- Campagnes de sensibilisation à la RSE sur notre intranet

SAC - Val de France L'Habitat des Territoires

La Société Anonyme de Coordination regroupe 4 membres : Allier Habitat, Montluçon Habitat, Val de Berry et Ysalia Centre Loire Habitat. Cette entité existe depuis 2020 et permet une collaboration au service des habitants et des territoires.

1

ALLIER HABITAT

Au 1^{er} janvier 2025, Allier Habitat a officiellement intégré la SAC Val de France - L'Habitat des Territoires.

2

COMMUNICATION

Des outils de communication ont été développés (refonte d'une plaquette, posts LinkedIn, intranet commun...).

3

FORMATIONS ET RENCONTRES

Les directions des membres de la SAC se sont rencontrées à diverses occasions pour échanger sur leurs pratiques.

4

JOURNÉE DE COHÉSION

La première journée de cohésion de Val de France a réuni 300 personnes issues de ses différents organismes membres.

5

AMBITION STRATÉGIQUE

La SAC continue de se développer à travers de nombreuses actions stratégiques communes.

6

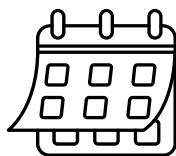
AU NIVEAU NATIONAL

Notre SAC s'est inscrite dans une dynamique nationale (Congrès hlm, journée partenaires CDC Habitat et Fédération des OPH...).



Satisfaction client

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION 2025



ENQUÊTE TÉLÉPHONIQUE
17 - 24 NOVEMBRE 2025



1 050

DANS LE CHER
AUPRÈS DE 1 050 LOCATAIRES



=6.3

Propreté des espaces ext.

↗6.8

Propreté parties communes

6.5 en 2022



=7.6

Information et communication

7.1 en 2022



↗7.1

Fonctionnement des
équipements collectifs

6.7 en 2022

↗7.2

Fonctionnement des
équipements du logement

6.9 en 2022



↗7.9

Accueil lors des contacts

7.4 en 2022

TRAITEMENT DES DEMANDES D'INTERVENTIONS



↘7.0

Qualité de vie dans le quartier

7.1 en 2022



↗6.5

Dans le logement

6.3 en 2022



↗7.6

Parties communes et ext.

6.6 en 2022



=6.1

Demandes administratives

SATISFACTION GLOBALE

↗7.6/10

7.4 en 2022

Faits marquants

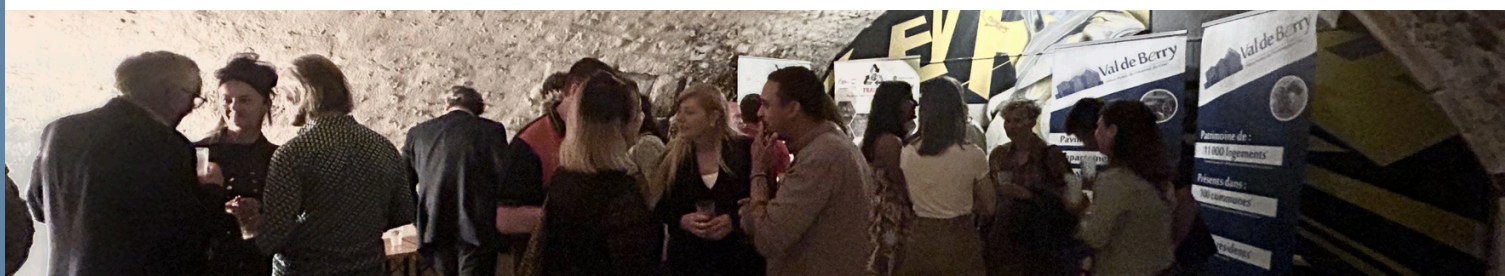


5 février



POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE - RÉSIDENCE AVARICUM - BOURGES

29 avril



ORGANISATION DU PREMIER AFTERWORK DES MAÎTRES D'ŒUVRE

25 mai



PARTICIPATION DES COLLABORATEURS ET DE LEUR FAMILLE À L'OPÉRATION MAI À VÉLO

23 juin



JOURNÉE D'ÉCHANGES SAC – SEMAINE HLM – VISITE DU CHANTIER DE L'EHPAD DE SAINT SATUR

11 septembre



PREMIÈRE JOURNÉE DE COHÉSION AVEC LES MEMBRES DE VAL DE FRANCE – L'HABITAT DES TERRITOIRES

24 septembre



PARTICIPATION AU 85ÈME CONGRÈS HLM DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

07 octobre



JOURNÉE PORTES OUVERTES – RÉSIDENCE SERVICES DOMOTISÉE DE PLAIMPIED-GIVAUDINS

26 novembre



ACCUEIL D'EMMANUELLE COSSE - PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

26 novembre



INAUGURATION - RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE PAUL VERLAINE - BOURGES

03 décembre



INAUGURATION - RÉSIDENCE SERVICES DOMOTISÉE DE TORTERON

17 décembre



INAUGURATION - RÉSIDENCE SERVICES DOMOTISÉE DE DUN-SUR-AURON



BIM : BUILDING INFORMATION MODELING

CA : CONSEIL D'ADMINISTRATION

CCL : CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

CODIR : COMITÉ DE DIRECTION

COOP : COMITÉ OPÉRATIONNEL

D3E : DÉCHETS D'ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET ÉLECTRONIQUES

DPE : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

NPNRU : NOUVEAU PLAN NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

QPV : QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE

RSE : RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

SAC : SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION



VAL DE BERRY

14 rue J.-J. Rousseau
18000 Bourges
contact@valdeberry.fr
02 48 23 10 00