VAL DU LOING HABITAT

UN ACTEUR DYNAMIQUE DANS LA CONSTRUCTION, LA GESTION ET L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Offrir des logements adaptés aux besoins des populations et à prix modéré, diversifier l'offre immobilière des territoires, améliorer le cadre de vie, apporter sa contribution au développement durable, telle est la vocation de Val du Loing Habitat.

Val du Loing Habitat propose une offre locative complète : du logement collectif ou individuel au logement en foyer spécialisé, il dispose de différents lieux d'accueil pour répondre aux demandes et aux besoins des habitants, des associations et des collectivités.

VAL DU LOING HABITAT S'ENGAGE À...

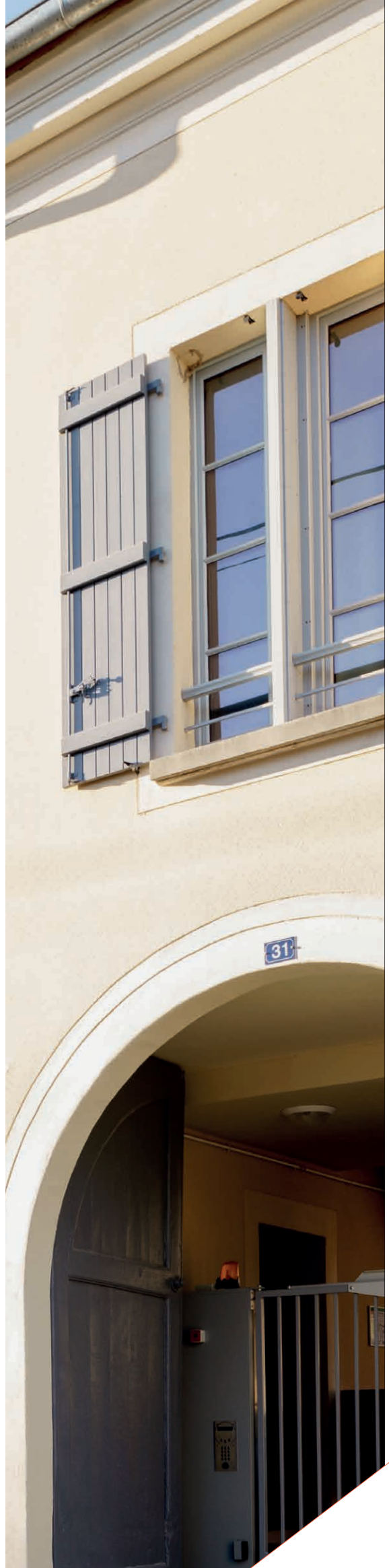
... RÉPONDRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES DU SUD SEINE-ET-MARNE

Val du Loing Habitat se veut un outil de préservation de l'habitat traditionnel et participe à la mise en valeur des centres anciens et à la sauvegarde du patrimoine régional. Il contribue à l'aménagement des zones de vie ainsi qu'au maintien des populations et à la revitalisation des zones rurales.

En effet, l'absence d'une offre locative et notamment de petits logements dans les petites villes et villes moyennes rend souvent problématique le logement des jeunes qui décohabitent ou des jeunes ménages qui désirent rester dans la commune. Une offre de logement diversifiée et notamment locative peut être aussi nécessaire pour favoriser l'implantation d'une entreprise sur un secteur. Elle est en général garante du maintien d'un équilibre générationnel dans la commune. Par ailleurs, Val du Loing Habitat favorise le parcours résidentiel correspondant à l'évolution de la vie des ménages en proposant des mutations internes (rapprochement du lieu de travail, besoin d'un logement plus grand ou plus petit...).

La proximité des commerces, équipements publics et dessertes des transports en commun sont privilégiés par Val du Loing Habitat pour l'implantation de ses nouveaux programmes. En s'efforçant de réduire la distance entre domicile et travail Val du Loing Habitat contribue en outre à la diminution de l'empreinte écologique des déplacements des habitants.

■ Val du Loing Habitat contribue à assurer le maintien des services et des commerces de proximité dans les communes. Il agit pour l'attractivité des territoires, le maintien et le soutien à l'activité économique locale ■



... CONSTRUIRE DIFFÉREMMENT ET POUR TOUS

Les modèles familiaux se diversifient, les modes de vie évoluent, selon les parcours de vie et le renouvellement des générations, et créent des besoins en logement de plus en plus différents.

Val du Loing Habitat propose une offre locative diversifiée et de grande qualité à destination des jeunes couples, familles, étudiants, personnes âgées ou en situation de handicap... mais aussi gendarmes et pompiers. À chaque programme, individuel ou collectif, correspondent des niveaux de loyers différents et des charges maîtrisées.

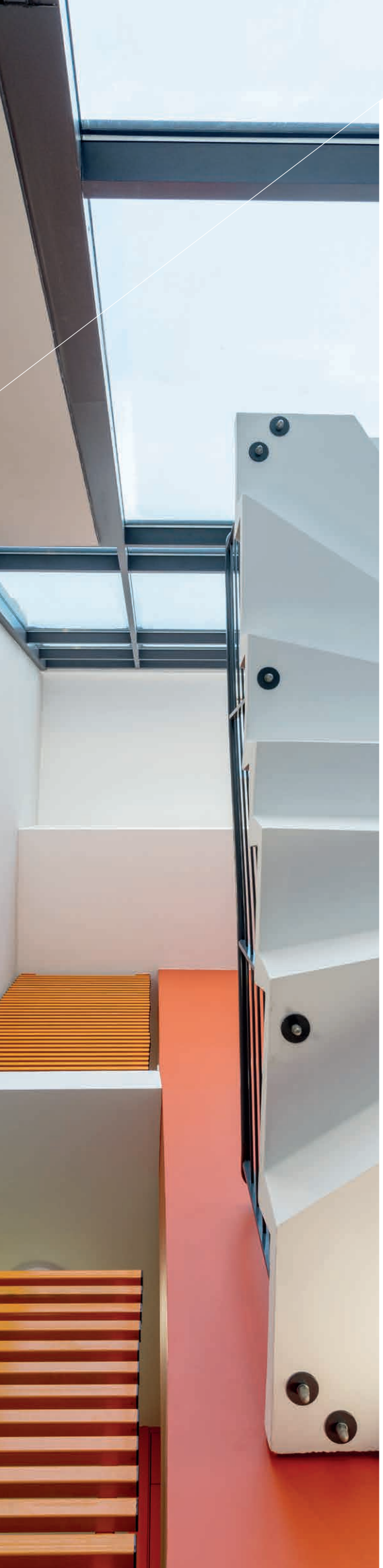
La gamme de prix comme celle de l'offre est donc très étendue et s'adresse aussi bien à une population modeste voire très modeste, qu'à des cadres moyens et catégories socio-professionnelles intermédiaires. En effet, les différents seuils des plafonds de ressources sont tels que près de 70% de la population française peut prétendre à un logement à loyer modéré ou intermédiaire.

Par ailleurs, Val du Loing Habitat a largement intégré la question du maintien des personnes âgées à domicile dans sa gestion sociale et patrimoniale et se mobilise de longue date pour apporter une réponse adaptée aux besoins des personnes handicapées en partenariat avec SOLIHA.

En lien avec les acteurs locaux de l'amélioration de l'habitat, Val du Loing Habitat peut, dans la limite des contraintes techniques du patrimoine, fixer des objectifs d'adaptation des logements du parc existant et également produire régulièrement une offre de logements neufs accessibles.

L'offre s'ouvre aussi vers des solutions intermédiaires entre logement et hébergement, des logements foyers, RPA, EHPAD, MAS, résidence intergénérationnelle... L'implication de Val du Loing Habitat gagne à s'adosser à une volonté locale d'articuler logement et services dans la proximité et la complémentarité.

■ Val du Loing Habitat permet le maintien ou l'installation de nouvelles populations en proposant des produits adaptés et attractifs ■



... AMÉLIORER CONSTAMMENT LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE VIE DES HABITANTS

Val du Loing Habitat s'engage à proposer des logements de grande qualité : qu'il s'agisse de performance énergétique ou de qualité architecturale, le logement aidé que l'on construit de nos jours répond à l'ensemble des standards qualitatifs et dépasse même souvent les performances des programmes de promotion immobilière privée. Il permet aussi d'expérimenter des solutions innovantes. Cette réalité s'appuie particulièrement sur la double compétence de constructeur et gestionnaire des logements. Val du Loing Habitat, soucieux de la durabilité des produits, de la maîtrise des charges des locataires et de la réduction des dépenses d'entretien dans la durée, intègre la qualité et la gestion dès la phase de conception des projets. Un cahier des charges est transmis à l'architecte ou au promoteur avec des prescriptions techniques qui imposent des objectifs de performance sur tous les produits : matières premières pour le gros œuvre, isolation, chaudières, robinetteries, revêtements de sols, fenêtres, etc. La performance de chaque produit est mesurée selon des critères de durabilité, de consommation énergétique, de résistance et d'adaptabilité.

L'éco-performance est une préoccupation de longue date chez Val du Loing Habitat

... ÊTRE AU PLUS PRÈS DE SES LOCATAIRES

Val du Loing Habitat donne la priorité à la proximité et à la qualité du service rendu aux locataires. Les gardiens et l'agent de médiation assurent le premier relais avec les locataires. Ils participent à la qualité de vie dans les résidences et sont garants des interventions rapides sur le patrimoine 7j/7 et 24h/24.

Des logements où il fait bon vivre : Val du Loing Habitat s'engage sur la qualité de services offerts à ses locataires, la tranquillité résidentielle mais aussi l'offre de services. La propreté des parties communes et abords des immeubles, la qualité et le traitement des réclamations, la communication avec les habitants, la maintenance et le fonctionnement des équipements, et enfin la qualité et le cadre de vie font partie des grands champs d'actions menés par Val du Loing Habitat depuis plusieurs années. Pour mener à bien ces priorités, Val du Loing Habitat a intégré ces questions à son système de management, développé la formation de ses salariés et renforcé leur présence sur le terrain. Par ailleurs, des enquêtes de satisfaction sont menées à minima tous les trois ans et une visite de courtoisie est réalisée quelques semaines après l'emménagement de chaque nouvel entrant.

Val du Loing Habitat reste présent une fois les logements livrés, en assurant la gestion locative et le suivi patrimonial

... ÊTRE TRANSPARENT DANS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Tous les mois, une commission attribue, conformément à la législation, les logements disponibles. Elle est composée de 7 membres dont un représentant des locataires, les Maires des Communes concernées ou leur représentant, qui ont tous voix délibérative. La décision est prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, la voix du maire est prépondérante.

Le bailleur et les réservataires ont l'obligation de présenter trois candidats par logement. Au-delà des obligations réglementaires, chaque candidature est examinée selon des critères tels que :

- l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale ;
- la vérification du taux d'effort du demandeur, c'est-à-dire le loyer à payer après déduction éventuelle de l'aide au logement (APL), afin qu'il ne dépasse pas le tiers de ses ressources ;
- le rapprochement du lieu de travail.

NOS ENGAGEMENTS

POUR LES FAMILLES

- Contribuer au bien vivre ensemble
- Encourager les parcours résidentiels à toutes les étapes de la vie
- Agir pour maintenir le pouvoir d'achat par une maîtrise des charges et le maintien de loyers abordables

POUR LES COLLECTIVITÉS

- Créer des partenariats
- Apporter une expertise et assister les élus dans leurs projets
- S'inscrire dans une politique d'innovation
- Participer à l'équilibre territorial

POUR TOUS

- Un interlocuteur dédié
- Une entreprise impliquée, citoyenne et éco-responsable
- Un dialogue permanent

DANS LE CADRE D'UNE DYNAMIQUE PARTENARIALE, VAL DU LOING HABITAT AGIT POUR ET AVEC LES COLLECTIVITÉS, LES ACTEURS INSTITUTIONNELS ET SOCIAUX ET LES FINANCEURS AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION DE VOS PROJETS.

VAL DU LOING HABITAT PRIVILÉGIE DANS SES PROGRAMMES

- La maîtrise des charges pour l'occupant.
- Les énergies renouvelables et les technologies économes en consommation d'énergie : chauffage de l'eau par panneaux solaires, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, isolation acoustique renforcée... sont autant de réalisations à son actif.
- La création d'espaces verts avec une végétation variée et facile d'entretien, offrant dès que possible des jardins privatifs équipés d'abris de jardin, terrasses, point d'eau et éclairage fixe.
- Le tri sélectif facilité dans la majorité des résidences (bornes enterrées).
- La prise en compte du handicap par la création de logements accessibles et adaptés à tous. (Convention avec SOLIHA)

Neufs, réhabilitations, acquisitions/améliorations, rénovations : Val du Loing Habitat agit sur tout le sud Seine-et-Marne grâce à un partenariat actif avec plus de 14 communes

TRAVAILLER AVEC VAL DU LOING HABITAT C'EST BÉNÉFICIER :

- D'une assistance à maîtrise d'ouvrage : des études d'opportunités à la réalisation du programme. Ce qui permet de déterminer les besoins, l'enveloppe financière prévisionnelle, le financement et le processus de réalisation de l'ouvrage.
- D'une conduite d'opération : du lancement des études à la réception de l'ouvrage puis au décompte général définitif. Le conducteur d'opération intervient sur les plans administratif, financier et technique.

Exemples :

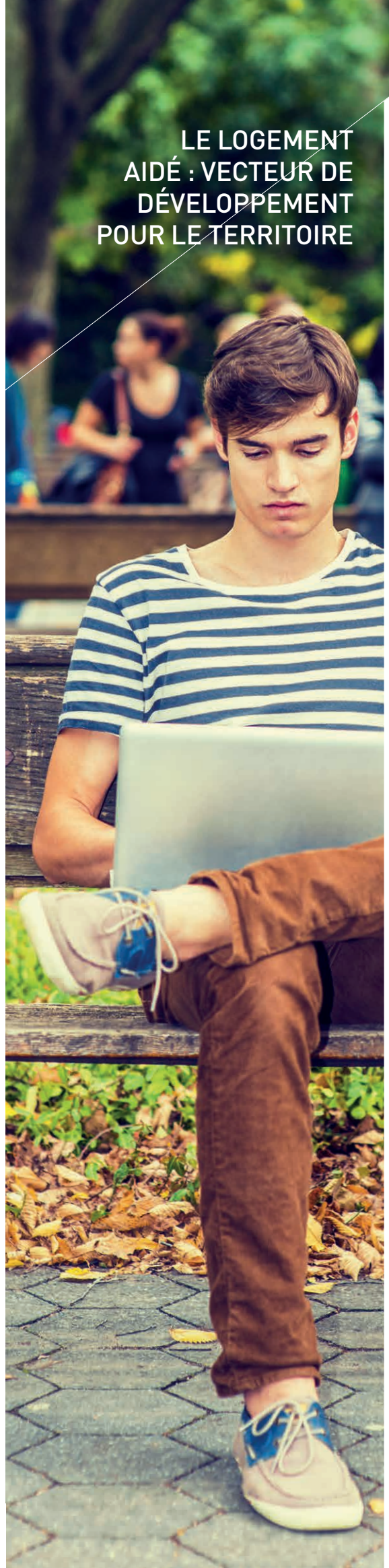
- BEAUMONT-DU-GATINAIS : transformation d'une très ancienne gendarmerie à l'abandon en 6 logements dont un pavillon en fond de cour.
- NEMOURS : construction d'une résidence réservée au peloton de gendarmes, composée de pavillons et d'un collectif de petits logements pour les aspirants gendarmes.
- CHÂTEAU-LANDON : rachat d'une RPA de 72 lits avec amélioration du bâti et remise aux normes.
- MORET- LOING ET ORVANNE : prise en gestion de logements locatifs communaux.

UNE VOLONTÉ D'OFFRIR DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

Chaque projet fait l'objet d'une attention particulière et s'intègre à son environnement. Les matériaux et techniques sont choisis avec attention. Sensible à la préservation du patrimoine, Val du Loing Habitat intervient aussi en réhabilitation et en rénovation d'ouvrages.

Dans le cadre de son plan d'entretien pluriannuel, Val du Loing Habitat investit par ailleurs chaque année 500 milliers d'euros dans l'isolation thermique, les mises aux normes, l'adaptation au vieillissement, la réfection des façades...

De plus, les nouveaux programmes de Val du Loing Habitat sont certifiés QUALITEL et HABITAT & ENVIRONNEMENT ou NF HABITAT afin de répondre à des exigences précises en matière de développement durable, de qualité de la construction et de performances environnementales. Cette démarche de certification confirme ainsi son engagement pour un bâti de qualité. Par ailleurs, Val du Loing Habitat a choisi de labelliser ses opérations de rénovations au niveau BBC-EFFINERGIE. Ce label Bâtiment Basse Consommation garantit une consommation réglementaire inférieure à 50 KWep/m²/an pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'éclairage...



LE LOGEMENT AIDÉ : VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE

POURVOYEUR D'EMPLOIS

Le logement aidé est un important pourvoyeur d'emplois au plan local. En proposant des logements abordables, il favorise également l'installation d'actifs et de familles sur un territoire. Pour les maires et leurs équipes, c'est une contribution forte au dynamisme économique de leur territoire, qui se mesure en termes de « création de valeur » mais aussi d'économies réalisées. Il crée aussi de l'activité non délocalisable dans le secteur du BTP et chez les artisans et contribue au développement de filières innovantes, comme celles liées au développement durable. Il participe par ailleurs au programme « Emplois d'avenir » en accueillant des jeunes au sein de leurs équipes. Val du Loing Habitat inclut une clause d'insertion dans le cadre de ces marchés publics et permet ainsi à des personnes d'être embauchées localement.

FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET DE DYNAMISME

La crispation du marché du logement freine la mobilité professionnelle, mais aussi le retour à l'emploi. Loger les salariés est un enjeu clé pour les entreprises. Un défi que les employeurs peuvent relever via l'organisme Action Logement, au travers duquel ils contribuent à hauteur de 0,45% de la masse salariale à l'effort de financement de la construction de logements sociaux. Par ailleurs en construisant des logements à loyer modéré, les collectivités permettent aux jeunes ménages, aux familles et aux étudiants de s'installer ou de demeurer sur le territoire afin de faire vivre les services et les équipements publics ou privés locaux.

AMÉLIORATION DU POUVOIR D'ACHAT

À surface équivalente, un locataire de logement aidé consacre en moyenne 261 € de moins par mois pour son loyer que s'il louait son logement auprès d'un bailleur privé. Une partie de ces économies réalisées permet aux ménages concernés d'augmenter leur consommation hors logement et leur épargne (source Insee).

SOURCE D'ÉCONOMIES POUR LES COLLECTIVITÉS

Le logement aidé permet par ses actions de générer des économies pour les collectivités. Par exemple en adaptant les logements au vieillissement, ce qui favorise le maintien à domicile des personnes âgées. Ainsi la prise en charge en établissement spécialisé est limitée, recours qui représente plusieurs milliers d'euros par personne assumés en partie par le Conseil Départemental.

LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT : UNE INGÉNIERIE COMPLEXE ET EFFICACE

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achats différents.

Les opérations de logement social de type PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont financées en majorité par un prêt sur fonds d'épargne à taux minoré de la Caisse des dépôts. Il s'y ajoute des subventions de l'État et des diverses collectivités concernées. L'application du taux réduit de TVA (5,5 %) aux achats de terrain et aux opérations de construction équivaut à une subvention de l'État, tout comme l'exonération de TFPB qui donne lieu à une compensation de la collectivité.

Le Prêt Locatif Social (PLS) et le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) bénéficient également d'aides fiscales sans pouvoir être subventionnés par l'État.

Les organismes de logement social apportent une proportion variable de fonds propres pour financer les opérations. Elle est en augmentation constante depuis quelques années. La collectivité locale apporte parfois des financements supplémentaires.

Les contributions des collectivités locales leur permettent en retour de bénéficier de droits de réservation sur une partie des logements construits. Le Maire détient ainsi l'exclusivité des propositions de candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie pour les prêts dispensés par la Caisse des Dépôts.

Pour permettre la réalisation plus rapide de logements aidés, ou dans le cas de communes très contraintes par le foncier disponible, plusieurs outils existent. À travers l'acquisition amélioration, Val du Loing Habitat peut réaliser du logement dans du patrimoine ancien, avec ou sans occupant, pour le réhabiliter avec des financements et des produits identiques à ceux de la construction. La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) permet aussi de se porter acquéreurs de logements neufs réalisés par des promoteurs privés dans certaines conditions. Le conventionnement de logements privés permet de réaliser des logements à loyer minoré mais seulement pour des durées limitées.

Autre possibilité : le bail emphythéotique qui permet de mettre à disposition du bailleur des terrains ou des immeubles bâtis sur de très longues durées, tout en restant propriétaire.

LE LOGEMENT AIDÉ : UN ATOUT POUR LES TERRITOIRES

- **DES LOGEMENTS ADAPTÉS**
  pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
- **DES LOGEMENTS BIEN INTÉGRÉS DANS LES BASSINS D'EMPLOI**
  pour rapprocher les salariés de leur lieu de travail.
- **UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE PROXIMITÉ**
  pour protéger les plus fragiles contre la spirale de la précarité.
- **UNE GESTION DE PROXIMITÉ ET UNE QUALITÉ DE SERVICE GARANTIES DANS LA DURÉE**
  pour favoriser le bien-vivre ensemble.
- **DES LOYERS MODÉRÉS INFÉRIEURS À LA MOYENNE NATIONALE**
  pour préserver et améliorer le pouvoir d'achat des ménages.
- **DES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ**
  pour favoriser l'installation de jeunes ménages dans une commune.
- **DES BÂTIMENTS ÉCO-PERFORMANTS**
  pour lutter contre la précarité énergétique.

UN ACTEUR PARTICULIER : LE 1% LOGEMENT VIA ACTION LOGEMENT

L'autre source de financement essentielle est la participation des employeurs, au travers d'Action Logement. Elle prend la forme de prêts complémentaires et de subventions et donne lieu également à des droits de réservation au profit des salariés.

Les employeurs contribuent au logement de leurs employés à travers un versement calculé en fonction de la masse salariale appelé « participation des entreprises à l'effort de construction » (PEEC), obligatoire depuis 1953. Depuis 1992, le taux est fixé à 0,45 % de la masse salariale.

Les demandes des salariés doivent donc transiter par Action Logement qui peut alors prendre la mesure des demandes sur une zone géographique. En effet, Action Logement participe ainsi activement à la construction et au financement des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones de forte tension immobilière.

31, Avenue John Fitzgerald Kennedy
BP 82 - 77 793 NEMOURS CEDEX
Tél. 01 64 45 52 20
Fax 01 64 45 52 21

www.valduloinghabitat.fr

agencezebra.com

FICHE D'IDENTITÉ

Répartition du patrimoine
de Val du Loing Habitat

QUI SOMMES-NOUS ?

Val du Loing Habitat, Office Public de l'Habitat, créé en 1950 est un Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) dont les frais de fonctionnement sont couverts par les loyers qu'il perçoit. Depuis 2014 Val du Loing Habitat est rattaché à la Communauté de Communes du Pays de Nemours.

Val du Loing Habitat c'est à ce jour :

50 COLLABORATEURS

2500 LOGEMENTS ET UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU CORRESPONDANT AUX BESOINS EXPRIMÉS LOCALEMENT

100 LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS CHAQUE ANNÉE

250 ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN MOYENNE PAR AN

1147 LOGEMENTS RÉHABILITÉS CES SIX DERNIÈRES ANNÉES

80 MARCHÉS PUBLICS EN MOYENNE NOTIFIÉS ANNUELLEMENT

val du LOING HABITAT

www.valduloinghabitat.fr