



val du
LOING
HABITAT

20
19

RAPPORT
D'ACTIVITÉ



CARTE D'IDENTITÉ ET D'IMPLANTATION

ÉDITO

LES TEMPS FORTS EN 2019

LES CHIFFRES CLÉS EN 2019

LES STRUCTURES DÉCISIONNAIRES DE VAL DU LOING HABITAT

- Les décisions marquantes du Conseil d'Administration
- Les commissions de Val du Loing Habitat
- Direction Générale et Organigramme des services

DOSSIER

Développement durable : VLH s'engage !

01. CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET RENOUELER LES TERRITOIRES

- Réhabilitations : des investissements à poursuivre
- Un patrimoine entretenu et renouvelé
- Un patrimoine qui s'étoffe et se diversifie
- Promouvoir le parcours résidentiel des locataires
- Proposer des activités commerciales et associatives

02. LES LOCATAIRES AU CŒUR DE L'ACTION DE VAL DU LOING HABITAT

- Attribution de 244 logements
- Taux de vacance et de rotation du patrimoine
- Causes de l'impayé et mesures de suivi des locataires

03. DES PROFESSIONNELS AU SERVICE DES LOCATAIRES

- Chiffres clés
- Formation
- Répartition des emplois par grands domaines d'activités

03

05

06

07

08

12

16

24

26



Carte d'identité et D'IMPLANTATION

Le patrimoine de Val du Loing Habitat compte à fin 2019, **2 502 LOGEMENTS** familiaux implantés sur **10 COMMUNES** du département de la Seine-et-Marne.

Les logements classés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) représentent **1359 LOGEMENTS** soit **54,32%** du patrimoine de Val du Loing Habitat.

À cela s'ajoutent :

- Une maison d'accueil spécialisée pour personnes handicapées à Nemours dont la gestion est assurée par la Fondation des Amis de l'Atelier (MAS) qui dispose de 43 lits et d'un studio
- Deux Résidences pour Personnes Agées, dont l'une est située à Nemours (20 studios), l'autre à Château-Landon (72 logements)
- La gestion de 2 logements pour le compte de la commune d'Ecuelles

Val du Loing Habitat propose également des programmes réservés aux gendarmes sur la commune de Nemours.

Enfin, Val du Loing Habitat met à disposition :

- Plus de 1480 emplacements de stationnement aérien
- Plus de 130 places de parkings en souterrain
- 8 locaux commerciaux sur le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours
- 1 pharmacie et 1 cabinet d'ostéopathie à Bagneaux-sur-Loing
- 1 salle informatique et 1 tapissier à Bourron-Marlotte
- 1 épicerie sociale à Souppes-sur-Loing
- 1 local commercial dans le centre-ville de Nemours
- 6 jardins ouvriers à Nemours

■ **MAISSE** (60 logements en projet)
■ **PUSSAY** (15 logements en projet)
■ **BOURRON-MARLOTTE** (19 logements)

■ **SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS** (17 logements en projet)

■ **FONTAINEBLEAU** (54 logements dont 28 en projet)

■ **CHAMPAGNE-SUR-SEINE** (80 logements en projet)
■ **SAINT-MAMMÈS** (31 logements en projet)

■ **MORET-LOING-ET-ORVANNE** (74 logements)

■ **MONTIGNY-SUR-LOING** (13 logements)

■ **NONVILLE** (28 logements en projet)

■ **DARVAULT** (13 logements en projet)

■ **NEMOURS** (1 856 logements)

■ **LORREZ-LE-BOCAGE-PRÉAUX** (89 logements)

■ **BAGNEAUX-SUR-LOING** (279 logements)

■ **SOUPPES-SUR-LOING** (66 logements)

■ **BEAUMONT-DU-GÂTINAIS** (8 logements)

■ **RPA CHÂTEAU-LANDON** (72 logements)





ANNIE LEBERCHE
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE VAL DU LOING HABITAT

Riche en projets et en événements, l'année 2019 a été marquée par les livraisons des premières tranches de la « Résidence des Jardins » à Lorrez-le-bocage-Préaux et de la Résidence pour Personnes Agées « Les Plantagenêts » à Château-Landon et par l'avancement de nombreux chantiers en cours, notamment sur plusieurs communes de l'Essonne.

Val du Loing Habitat a également poursuivi le projet de requalification des quartiers Prailons et Fromonceau à Bagneaux-sur-Loing. De grande envergure, cette opération permettra de réhabiliter 68 logements et d'en construire 166 autres en lieu et place des 140 logements qui seront démolis.

Nous avons eu la satisfaction d'inaugurer le 13 septembre 2019 la « Résidence du Faubourg » sur la commune de Moret-Loing-et-Orvanne. Pensée en termes d'accessibilité, de proximité et de modernité, la construction de cette nouvelle résidence aura permis de répondre à la très forte demande des locataires de Val du Loing Habitat sur la commune. Ainsi, Val du Loing Habitat continue sa dynamique de développement et de réhabilitation de son patrimoine ancien.

Toutes ces opérations ont en commun la volonté d'offrir des logements de grande qualité et d'améliorer le confort des habitants.

L'année écoulée a aussi été l'occasion de poursuivre le travail de regroupement de Val du Loing Habitat avec d'autres Offices du Département (Habitat 77, Confluence Habitat et l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers) dans le cadre de la Loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN). À terme, ce rapprochement nous permettra de partager nos compétences et de créer une synergie dont chacun pourra profiter.

Au-delà de son métier de bâtisseur, d'autres actions sont menées pour davantage de bien vivre-ensemble et pour la préservation de l'environnement grâce à la mise en place de nombreuses campagnes de sensibilisation auprès des locataires. Impulser de nouvelles pratiques, responsabiliser ; chaque acteur social a un rôle à jouer en terme de développement durable.

Aujourd'hui, Val du Loing Habitat dépasse largement son cœur de métier dans la construction, la gestion et l'aménagement des territoires et s'affirme véritablement comme une entreprise impliquée, citoyenne et écoresponsable.

Les temps forts

EN 2019

7 Février

- Lancement de la politique de vente de Val du Loing Habitat et création du portail JE CHERCHE À ACHETER sur le site internet

20 Février

- Signature d'un contrat de réservation pour 27 Logements Locatifs Sociaux en usufruit social à Fontainebleau

21 Février

- Pose de la 1^{ère} pierre du chantier de la future résidence intergénérationnelle à Champagne-sur-Seine qui comprendra 80 logements locatifs sociaux

27 Février

- Présentation du projet définitif de réhabilitation des quartiers Fromonceau et Praillons à Bagnaux-sur-Loing

12 Mars

- Création et diffusion de la charte d'engagement qualité entre Val du Loing Habitat, ses prestataires et ses locataires

25 Mars

- Production d'une vidéo sur le projet de requalification des quartiers Praillons et Fromonceau à Bagnaux-sur-Loing

Avril

- Mise en location d'une première tranche de 20 logements locatifs sociaux de la « Résidence Les Jardins » à Lorrez-le-Bocage-Préaux

11 Avril

- Rencontre avec les chefs d'entreprises locaux afin de leur proposer des solutions d'accès au logement pour leurs collaborateurs dans le cadre du 1% logement

5 Mai

- Dévoilement de la plaque commémorative de la « Résidence La Forêt » à Fontainebleau dont la bâtisse principale accueillit entre 1945 et 1959 des enfants rescapés de la Shoah

29 Mai

- Signature de l'acte authentique du programme comprenant 15 Logements Locatifs Sociaux à Pussay (91)

17 Juin

- Lancement de la campagne de lutte contre les punaises de lit

10 Juillet

- Signature du contrat de réservation des 60 Logements Locatifs Sociaux à Maisse (91)

13 Septembre

- Inauguration de la « Résidence du Faubourg » à Moret-Loing-et-Orvanne

14 Septembre

- Participation à la Journée de la Propreté organisée en partenariat avec la Ville de Nemours et le SMETOM

21 Octobre

- Adhésion de Val du Loing Habitat à la Bourse d'échange de logements sociaux en Ile-de-France « Echanger/Habiter »

4 Novembre

- Réception par Val du Loing Habitat des travaux des entreprises de la 1^{ère} tranche de la Résidence pour Personnes Âgées « Les Plantagenêts » à Château-Landon

25 Novembre

- Participation de Val du Loing Habitat à la campagne nationale de lutte contre les violences faites aux femmes

16 Décembre

- Lancement de la nouvelle campagne de sensibilisation à la propreté sur le patrimoine de Val du Loing Habitat



14 570 000 €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

959 000 €
CONSACRÉS À DES TRAVAUX
DE MAINTENANCE

166 LOGEMENTS EN COURS
DE CONSTRUCTION

Les chiffres clés
EN 2019



48
COLLABORATEURS

244 LOGEMENTS ATTRIBUÉS
DONT 45 MUTATIONS

517 LOGEMENTS EN COURS
D'AGRÈMENT

25 MARCHÉS PUBLICS
CONCLUS POUR UN
MONTANT D'ENVIRON
3 930 000 € HT



Les structures décisionnaires **DE VAL DU LOING HABITAT**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composé de 23 membres, le Conseil d'Administration a comme rôle majeur de définir la stratégie de Val du Loing Habitat, de décider du lancement des opérations de construction, de réhabilitation, d'aménagement et d'entretien du patrimoine. Il fixe également le niveau d'augmentation annuel des loyers en application de la réglementation en vigueur et vote le budget annuel.

En 2019, il s'est réuni en séance à 4 reprises.



CLAUDE JAMET
PRÉSIDENT



LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président depuis 2001

- Claude Jamet, Maire de Bagneaux-sur-Loing, Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Nemours

Vice-président

- Philippe Roux, Adjoint au Maire de Nemours en charge du patrimoine bâti et de la rénovation urbaine

4 autres représentants de la communauté de communes

- Daniel Villaume, Adjoint au Maire de Nemours
- Cendrine Fromager, Adjointe au Maire de Bagneaux-sur-Loing
- Laurence Blaudeau, Adjointe au Maire de Nemours
- Volkan Algul, Conseiller Délégué au Maire de Nemours

7 représentants désignés au titre de membres qualifiés

- Jean-Marie Bardu, Retraité de la BRED, Président ADMR de la Vienne
- Jean-Pierre Nouvet, Chargé de clientèle du Crédit Coopératif
- Marie Duclau, Chef de service Climat et Transition énergétique de Seine et Marne Environnement (en remplacement de Christophe Parisot)
- Josiane Bosc, Retraîtée de la Banque, Administratrice du CCAS de Bois-le-Roi
- Annie Villeflose, Adjointe au Maire chargée des affaires sociales de la ville de Souppes-sur-Loing
- Chantal Payan, Adjointe au Maire chargée des affaires sociales, de la communication de la ville de Bourron-Marlotte
- Philippe Grandjean, Architecte urbaniste au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77

Les représentants désignés

- Par Action Logement, Philippe Pelluet
- Par la CAF, Jean-Luc Roger
- Par l'UDAF, Marie-Madeleine Pattier
- Par EQUALIS (association d'aide à l'insertion), Evelyne Fikuart
- Par le syndicat CFDT, Evelyne Demé
- Par le syndicat CGT, François Quere

Les représentants élus des locataires

Les représentants élus des locataires, suite aux élections des représentants de locataires qui se sont déroulées le 11 décembre 2018 et à leur installation au sein du Conseil d'Administration le 18 décembre 2018 :

- Marie-Lucie Alvaraes (en remplacement de Noémie Denis le 30/10/2019), Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Henri Esselin, Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Brigitte Redon, Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Georges Denis, Confédération Nationale du Logement (CNL)

La représentante du comité social et économique de Val du Loing Habitat

- Annie Borghese (voix consultative)

LES DÉCISIONS MARQUANTES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2019, le Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat a voté 101 délibérations, dont voici les plus marquantes :

Mars

- Approbation du Plan de Concertation Locative pour la période 2019-2022
- Autorisation d'emprunts relatifs au projet de requalification des quartiers Prailons et Fromonceau à Bagneaux-sur-Loing

Octobre

- Autorisation de programme et de financement prévisionnel de l'opération de démolition-reconstruction de 31 logements locatifs sociaux et d'une pharmacie à Bagneaux-sur-Loing
- Sollicitation d'une subvention exceptionnelle de l'Etat pour aider au financement des opérations de démolition-reconstruction sur les secteurs 1 et 3 de Bagneaux-sur-Loing

Décembre

- Autorisation de participation à l'organisation d'une consultation commune en vue de la création d'une Société de Coordination inter-bailleurs de Seine-et-Marne
- Autorisation en faveur de la mise en place de la politique de vente de Val du Loing Habitat.



LES COMMISSIONS DE VAL DU LOING HABITAT

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

La commission est chargée d'attribuer les logements locatifs selon des critères précis tels que définis par le CCH et développés dans le règlement.

Présidente : Marie-Madeleine Pattier

Membres titulaires : Laurence Blaudeau, Cendrine Fromager, Jean-Marie Bardu, Volkan Algul, Philippe Pelluet, Françoise Pelletier et Henri Esselin.

LES CHIFFRES CLÉS DE LA CALEOL EN 2019

- 11 séances
- 510 dossiers examinés en CALEOL
- 244 nouvelles familles logées dans le parc
- Dont 45 demandes de mutation satisfaites

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Ses membres examinent les candidatures et les offres des entreprises afin d'attribuer les marchés publics dont l'estimation est supérieure aux seuils européens.

Sa composition depuis le 1^{er} juillet 2017

- Président : Claude Jamet
- Membres titulaires : Claude Jamet, Philippe Roux, Philippe Grandjean
- Membres suppléants : Jean-Marie Bardu, Evelyne Deme, Daniel Villaume

Les chiffres clés de la CAO en 2018

- 6 CAO
- 4 marchés publics passés devant la CAO pour un montant de plus de 570 000 € HT

LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

En application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), ce conseil participatif est devenu depuis plusieurs années un lieu incontournable de débats et d'échanges entre les représentants des associations de locataires et Val du Loing Habitat. Ces réunions sont l'occasion de soumettre au débat un certain nombre de préoccupations communes : charges, entretien, information avant travaux...

- CNL : Brigitte Redon, Georges Denis, Henri Esselin, Noémie Denis (jusqu'au 30 octobre 2019), remplacée par Marie-Lucie Alvaraes.
- 4 conseils de concertation locative ont eu lieu en 2019, dont 1 axé principalement sur le renouvellement du Plan de Concertation Locative.

Les commissions d'impayés et de prévention des expulsions

- 10 Commissions sociales des impayés
- 4 Commissions partenariales
- 4 Commissions Sociales des Troubles de l'Occupation (CSTO)



CLAUDE JAMET
Président



ANNIE LEBERCHE
Directrice Générale

SERVICE ADMINISTRATIF & FINANCIER	SERVICE CLIENTÈLE	SERVICE DÉVELOPPEMENT	SERVICE PATRIMOINE
--	--------------------------	------------------------------	---------------------------



MARC MECHIN
Directeur



CAROLINE PORTIER
Directrice



CATHERINE BOUREAU
Directrice



LAURENT QUÉVAREC
Directeur

Comptabilité
Ressources humaines
Informatique
Communication
Marchés publics

SIÈGE
Quittancement
Gestion locative
Contentieux social

Production de nouvelles opérations
Prospection foncière
Suivi de chantier

Réhabilitation
Maintenance
Régie technique

AGENCE DE PROXIMITÉ
Chargé de clientèle
Chefs de secteur
Gardiens

DIRECTION GÉNÉRALE ET ORGANIGRAMME DES SERVICES

Madame Annie Leberche a été nommée Directrice Générale par décision du Conseil d'Administration du 30 octobre 2008.

La Directrice Générale met en oeuvre les décisions du Conseil d'Administration, passe les actes et les contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

Elle engage, liquide et ordonnance toutes dépenses et recettes de l'Office, dirige les activités et a autorité sur les services et le personnel.

La Directrice Générale rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration dans un rapport annuel.



DOSSIER

DÉVELOPPEMENT DURABLE : VLH S'ENGAGE !

DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES, VLH INTÈGRE AU COEUR DE TOUS SES PROJETS UNE DÉMARCHE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Ces actions permettent de préserver l'environnement, de diminuer la facture énergétique et d'améliorer le cadre de vie des locataires. À l'heure où la pression exercée par les hommes envers les ressources naturelles se fait de plus en plus forte et que les préoccupations environnementales occupent plus que jamais l'actualité mondiale, VLH, en tant qu'organisme public ayant une dimension sociale forte se doit d'intégrer ces impératifs au sein même de ses missions.

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. »

En améliorant ses bâtiments :

- Renforcement et isolation des bâtiments.
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, pompes à chaleur, ballons thermodynamiques, chauffage urbain...
- Maîtrise de la ventilation des logements via la pose de VMC hygroréglables limitant la perte de chaleur par renouvellement de l'air en se déclenchant automatiquement en cas de forte humidité dans le logement.
- Opérations à forte valeur environnementale via la construction de logements à ossature bois permettant un stockage du carbone sur toute la durée de vie des logements. Les matériaux utilisés sont hautement recyclables et peuvent donc à terme être réutilisés.
- Construction des immeubles selon l'architecture bioclimatique (orientation des bâtiments favorisant l'apport solaire).

- Création de toitures végétalisées, lorsque cela est possible, permettant la reconstitution d'espaces naturels et écologiques favorables à la biodiversité.

- Volonté de VLH d'obtenir des labels de qualité environnemental, thermique et de confort (NF Habitat, HQE, RT2012-20%...

En réduisant les consommations :

- En 2019, VLH consacre 22 500€ à la réfection de l'éclairage des parties communes via la mise en place d'éclairages à LED et à détecteur de présence sur 4 résidences. A terme, cette opération permettra d'alléger l'empreinte environnementale en réduisant la consommation d'électricité et par conséquent les charges des 66 locataires concernés.

- Le 15 mars 2019, VLH a signé une convention avec l'opérateur ENGIE-COFELY pour la réalisation de travaux d'isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude ainsi que des planchers bas de 1 443 logements, essentiellement sur le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours. L'objectif est de diminuer la consommation d'énergie fossile et de réduire ainsi la consommation et les charges des locataires liées au chauffage.

- 1278 logements du patrimoine de VLH sont déjà alimentés pour plus de 50% des besoins en eau chaude et en chauffage via une source d'énergie renouvelable.

- 3 résidences sont équipées de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ("Y. Coutenceau", "Les Gemmes", "La Forêt").

- Mise en place de chasses d'eau économiques et de limiteurs de débit d'eau.

- Mise en place d'équipements de chauffage haute performance (chaudière à condensation, chaudière basse température) sur tout nouveau programme neuf ou réhabilité.

- Traitement des eaux de pluie par plante phytosanitaire : facile d'entretien et moins cher qu'une fosse septique classique, le système d'assainissement par phytoépuration permet de diriger les eaux usées vers des filtres plantés d'espèces végétales soigneusement sélectionnées et capables d'absorber les polluants tels que les nitrates ou les phosphates.





VLH AGIT DURABLEMENT AVEC LES ECO-GESTES !

La prise de conscience des problèmes environnementaux incite à la mise en oeuvre d'actions nécessaires pour protéger l'environnement. Ensemble, nous pouvons contribuer à l'amélioration de l'environnement en adoptant des gestes simples au quotidien.

Les éco-gestes au sein de VLH :

- VLH est désormais équipé d'un véhicule électrique.
- Le papier utilisé à l'Office est systématiquement recyclé, de même que les bouteilles en plastique et le carton. Prochainement, VLH va augmenter sa capacité de stockage de recyclable afin de répondre au mieux aux besoins du Personnel.
- L'ensemble des documents et dossiers liés aux Conseils d'Administration et aux CALEOL est à présent dématérialisé, ce qui représente chaque année des milliers de pages à imprimer en moins.
- La mise en place de fontaines à eau et la distribution de gobelets réutilisables au Personnel permet de réduire drastiquement l'utilisation de plastique au sein de l'Office.

Incitations aux éco-gestes :

- Mise à disposition d'un système de tri sélectif sur l'ensemble du patrimoine.
- Distribution d'une carte de déchetterie remise à la signature du contrat de location.
- Personnel de proximité formé pour promulguer conseils et informations aux locataires en matière de recyclage.
- Mise en place de composteurs collectifs sur 5 résidences (« Les Cotons », « Les Amandiers », « Les Coquelicots », « La Forêt » et « La Renaissance ») permettant aux locataires d'y déposer leurs déchets organiques, qu'ils soient alimentaires ou végétaux. VLH a pour objectif d'étendre progressivement la mise en place de composteurs collectifs aux autres résidences.

- Participation à la journée de nettoyage du Mont Saint-Martin en partenariat avec le Centre Social de la Ville de Nemours et le SMETOM.
- Participation à la Journée de la propreté en partenariat avec la Ville de Nemours et le SMETOM. Cette opération a lieu chaque année au coeur du quartier du Mont Saint-Martin à Nemours et permet aux habitants de venir se débarrasser de leurs encombrants grâce à la mise à disposition d'une déchetterie mobile.
- Distribution du Guide des gestes verts aux locataires de VLH. Ce guide est également consultable sur notre site internet www.valduloinghabitat.fr via le portail JE SUIS LOCATAIRE.
- Organisation d'un atelier mobilité en partenariat avec Transdev. Cette rencontre, qui permet d'aider les habitants à circuler facilement en bus, favorise l'utilisation des transports en commun. Une « Bus Box » regroupant diverses informations pratiques est d'ailleurs remise dans le kit entrant des locataires.



Composteur collectif
Résidence Les Coquelicots, Nemours





Construire,
réhabiliter
et renouveler
LES TERRITOIRES





RÉHABILITATIONS : DES INVESTISSEMENTS À POURSUIVRE

6 années consacrées au projet ANRU du quartier du Mont Saint-Martin à Nemours, achevé en 2016, ont permis de réhabiliter 1147 logements, dont 1095 en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). 82% des logements en QPV auront ainsi été réhabilités. Ces réhabilitations ont aussi permis d'améliorer sensiblement le patrimoine de VLH d'un point de vue performance énergétique puisque dorénavant seul 15,2 % du Parc est classé en classe énergétique EFG.

Suite à ce projet de grande envergure, Val du Loing Habitat a programmé au travers de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'autres réhabilitations, en priorisant l'amélioration thermique (isolation des façades, remplacement des menuiseries, isolation des toitures/terrasses) et en complétant, le cas échéant, les programmes de travaux par des interventions dans les logements (installations éclectiques, sanitaires).

En 2019, Val du Loing Habitat a également travaillé sur l'avancement du programme ambitieux de requalification urbaine concernant la quasi-totalité des 223 logements sociaux (répartis sur 6 groupes) des quartiers Praillons et Fromonceau à Bagneaux-sur-Loing. La réhabilitation à venir concernera 68 logements répartis sur 4 groupes.

Lors de la réunion publique du 28 novembre 2019, Val du Loing Habitat a présenté le Planning prévisionnel de l'opération.

La consultation des entreprises a été lancée fin 2019 avec un objectif de démarrage des travaux pour la fin du second semestre 2020.

Les travaux qui sont envisagés consisteront :

- En l'isolation thermique par l'extérieur des immeubles et à la pose de bardage sur deux de ces quatre groupes
- Au remplacement des menuiseries par du double vitrage très haute performance énergétique
- À la réfection avec isolation des toitures et des terrasses sur 3 groupes
- Aux travaux suivants dans les logements : sécurité électrique, plomberie, chauffage, VMC et revêtements des sols
- À la requalification des espaces extérieurs et des halls d'entrée avec création d'un « d'îlot vert » pour le quartier de Fromonceau
- À la création de balcons et de caves

Enfin, l'année 2019 a également été marquée par l'entrée en phase d'étude d'une opération de réhabilitation de 69 logements à Lorrez-le-Bocage-Préaux, avec comme première étape la réalisation d'un logement témoin en 2020.

UN PATRIMOINE ENTRETENU ET RENOUELÉ

L'entretien du patrimoine s'effectue par le biais de prestataires mais également par la régie des peintres de Val du Loing Habitat qui intervient sur la maintenance courante et la remise en état des cages d'escaliers, des paliers et des halls. Elle contribue de façon significative à l'embellissement des parties communes des immeubles de l'Office.

Au-delà des opérations de renouvellement urbain et des réhabilitations lourdes, Val du Loing Habitat a consacré en 2019 près de **960 K€** aux travaux de maintenance. Ce montant traduit l'engagement de Val du Loing Habitat d'offrir aux locataires un patrimoine en bon état de fonctionnement.

En 2019, le budget amélioration consommé à hauteur de **496 K€** a été consacré, pour les principales interventions, à la réfection des étanchéités de terrasse (2 groupes pour 260 K€), au remplacement de chaudières individuelles (4 groupes pour 135 K€), à la mise aux normes des installations électriques de 33 logements (pour 82 K€) et à la finalisation des travaux du programme Ad'AP (pour 82 K€).

Le budget gros entretien (GE) qui a représenté **102 800 €** en 2019, en diminution par rapport à 2018 notamment suite aux arbitrages rendus nécessaires par la RLS, a notamment permis de réaliser une campagne d'entretien des cabines d'ascenseurs (pour 42 K€) et de traitements des murs en pierre (2 groupes pour 27 K€).



Terrasses de la résidence Les Cerisiers, Nemours

PRINCIPAUX TRAVAUX DE MAINTENANCE

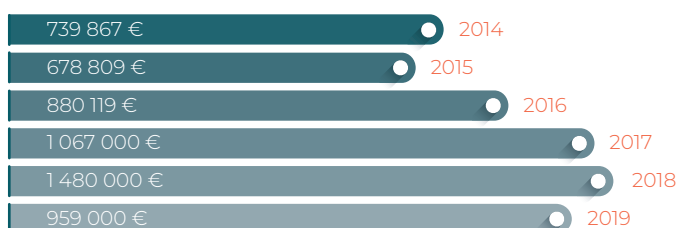
TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET IMMOBILISATION

Réfection électrique de divers logements répartis sur le patrimoine	82 585 €
Travaux de restructuration et d'accessibilité des 20 ERP de l'AGENDA Ad'AP	82 223 €
Travaux sur divers ascenseurs répartis sur le patrimoine (hors entretien courant)	42 147 €
Réfection des éclairages des circulations (LED) sur diverses parties communes d'immeubles à Nemours et à Fontainebleau	22 563 €
Création d'un système de désenfumage de l'escalier au siège de Val du Loing Habitat à Nemours	23 973 €
Réfection de 6 terrasses privatives de la résidence « Les Cerisiers » à Nemours	106 325 €
Réfection partielle du mur mitoyen en pierre de la résidence « La Forêt » à Fontainebleau	20 317 €
Remplacement de la porte basculante du parking au 4 rue du Docteur Barry à Nemours	7 161 €
Réfection de l'étanchéité des terrasses de la résidence « La Forêt » à Fontainebleau	161 150 €
Remplacement du transformateur électrique de la RPA « Les Plantagenêts » à Château-Landon	10 791 €

La résidence La Forêt, Fontainebleau



BUDGET CONSACRÉ À LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE



La Résidence du Clos
des Jardins de la Garenne,
Pussay



UN PATRIMOINE QUI S'ÉTOFFE ET SE DIVERSIFIE

L'Office étend et diversifie son patrimoine afin de répondre aux différents besoins des demandeurs de logement et des collectivités territoriales en produisant des logements de qualité.

C'est dans ce cadre que Val du Loing Habitat a initié en 2019 différents projets dont l'un en usufruit social et un autre conçu pour l'accueil de publics intergénérationnels.

L'Usufruit Locatif Social permet de démembrer la pleine propriété d'un programme immobilier dans les secteurs tendus où le coût du foncier est élevé et de céder l'usufruit à un bailleur social. Ce dernier va exploiter l'immeuble pendant une quinzaine d'année. La nue-propriété est quant à elle cédée à différents investisseurs privés qui deviennent pleinement propriétaires au bout de ces 15 ans.

Les opérations immobilières intergénérationnelles sont conçues pour accueillir différentes générations de publics : étudiants, familles, couples et personnes âgées... À ce titre, certains logements sont principalement destinés à des personnes âgées, tous bénéficient de services à la personne et d'animations au sein même de la résidence. Par exemple, la première résidence intergénérationnelle de Val du Loing Habitat à Champagne-sur-Seine accueillera 70% de personnes âgées de plus de 65 ans.

LES PROJETS DE CONSTRUCTION

FONTAINEBLEAU

Caserne Chataux - Rue Saint-Merry

- Nombre de logements : 28 logements PLS
- Type de logements : 2 studios + 9 T2 + 15 T3 + 2 T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence en usufruit social pour une durée de 15 ans située dans une copropriété avec un parking souterrain commun
- Date de la promesse d'achat : 20 février 2019
- Prix de revient prévisionnel : 2 213 132,35 € TTC
- Financement : prêts bancaires

SAINT-MAMMÈS

110, rue Grande

- Nombre de logements : 31 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 7 T2 + 16 T3 + 8 T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence composée de deux immeubles collectifs.
- Date des avenants au contrat de réservation : 4 février 2019, 30 juin 2019
- Prix de revient prévisionnel : 5 052 041 € TTC
- Financement État : 115 800 € (agrément du 30 octobre 2018)
- Financement Région : 188 527 € (notification le 21 novembre 2018)
- Financement Action Logement : 172 000 € (convention signée le 30 novembre 2018)

MAISSE

Chemin du Château

- Nombre de logements : 60 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 28 T2 + 20 T3 + 8 T4 + 4 T5
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence multigénérationnelle avec 63 places de parking.
- Date de la promesse d'achat : 10 juillet 2019
- Prix de revient prévisionnel : 9 585 245 € TTC
- Financement Etat : 225 000 € (agrément du 25 novembre 2019)
- Financement Région : en cours d'instruction
- Financement Conseil départemental (91) : en cours d'instruction

PUSSAY

Domaine de la Garenne

- Nombre de logements : 15 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 4 T2 + 4 T3 + 4 T4 + 3 T5
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence comprenant 12 logements collectifs et 3 pavillons.
- Date de l'acte d'achat : 29 mai 2019
- Prix de revient prévisionnel : 2 574 033 € TTC
- Financement Etat : 60 000 € (agrément du 21 décembre 2018)
- Financement Région : 90 876 € (notification le 22 mai 2019)
- Financement Conseil départemental (91) : 150 000 € (notification le 8 avril 2019)
- Financement Action Logement : 200 000 € (convention signée le 22 mai 2019)

NONVILLE

Route de Fontainebleau

- Nombre de logements : 28 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 6 T2 + 17 T3 + 4 T4 + 1 T5
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence pavillonnaire comprenant 21 logements individuels et 7 logements collectifs.
- Date de l'acte d'achat : 12 décembre 2018
- Prix de revient prévisionnel : 4 781 053 € TTC
- Financement : en cours

DARVAULT

Route de Montereau

- Nombre de logements : 13 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 13 T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence pavillonnaire comprenant 13 logements individuels.
- Date de l'acte d'achat : 19 juin 2017
- Prix de revient prévisionnel : 2 754 839 € TTC
- Financement Etat : 67 600 € (agrément du 23 décembre 2016)
- Financement Région : 126 308 € (notifiée le 5 juillet 2017)
- Financement Action Logement : 172 000 € (convention de réservation du 29 décembre 2017)

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Rue de l'Aqueduc

- Nombre de logements : 80 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 32 T2 + 35 T3 + 13 T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence intergénérationnelle comprenant des logements collectifs.
- Date de l'acte d'achat : 27 septembre 2018
- Prix de revient prévisionnel : 12 137 084 € TTC
- Financement Etat : 320 000 € (agrément du 21 décembre 2017)
- Financement Région : 104 045 € (notification le 4 juillet 2018)
- Financement Action Logement Diffus : 704 000 € (convention de réservation signée le 29 décembre 2017)
- Financement Action Logement complémentaire : 832 000 €

SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS

Rue de la gare

- Nombre de logements : 17 logements PLUS/PLAI + réhabilitation d'un logement
- Type de logements : 5 T2 + 6 T3 + 7 T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence comprenant 5 logements individuels et 13 logements collectifs.
- Date de l'acte d'achat : 27 septembre 2018
- Prix de revient prévisionnel : 3 045 954 € TTC
- Financement Etat : 63 648 € (agrément du 18 novembre 2016)
- Financement Action Logement : 208 000 € (convention de réservation du 30 décembre 2016)

La résidence Les Jardins, Lorrez-le-Bocage-Préaux





La résidence du Faubourg,
Moret-Loing-et-Orvanne

NEMOURS

Rue François Villon

- Nombre de logements : 25 logements PLAI
- Type de logements : 5 T2 + 6 T3 + 7 T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence d'accueil pour malades psychiques stabilisés comprenant des logements collectifs.
- Date de l'acte d'achat : 24 juin 2018
- Prix de revient prévisionnel : 1 913 172 € TTC
- Financement Etat : 275 000 € (agrément du 19 décembre 2017)

LORREZ-LE-BOCAGE-PREAUX

Résidence Les Jardins – 2^{ème} tranche

- Nombre de logements : 8 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 2 T2 + 3 T3 + 1 T4 + T4
- Caractéristiques : il s'agit d'une résidence pavillonnaire
- Date de l'acte d'achat : 10 juillet 2017
- Prix de revient prévisionnel : 1 520 777 € TTC
- Financement Etat : 40 000 € (agrément du 21 février 2017)
- Financement Région : 78 530 € (notification le 5 juillet 2017)

BAGNEAUX-SUR-LOING

Secteur 1 : 43 à 73 rue Fromonceau

- Nombre de logements : Construction de 31 logements individuels PLUS/PLAI, démolition de 16 pavillons et démolition/reconstruction d'une pharmacie
- Type de logements : 7 T2 + 18 T3 + 5 T4 + 1 T5 + une pharmacie
- Financement Etat construction : 131 650 € (agrément du 10 décembre 2019)
- Financement Région : à solliciter

Secteur 3 Tranche 1 : 13 à 25 rue Fromonceau

- Nombre de logements : Construction de 50 logements collectifs PLUS/PLAI
- Type de logements : 16 T2 + 24 T3 + 8 T4 + 2 T5
- Financement Etat construction : 192 800 € (agrément 21 décembre 2018)
- Financement Etat subvention exceptionnelle démolition : 291 259 € (Secteur 1 et 3 – agrément du 7 novembre 2019)
- Financement Région : en cours d'instruction

Secteur 3 Tranche 2 : 13 à 25 rue Fromonceau

- Nombre de logements : Construction de 86 logements collectifs et démolition de 70 logements collectifs PLUS/PLAI
- Type de logements : 21 T2 + 46 T3 + 12 T4 + 7 T5 (prévisionnel)
- Financement Etat construction : à solliciter
- Financement Etat subvention exceptionnelle démolition : 291 259 € (Secteur 1 et 3 – agrément du 7 novembre 2019)
- Financement Région : à solliciter

LES LIVRAISONS

MORET-LOING-ET-ORVANNE

Résidence du Faubourg

- Nombre de logements : 18 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 5 T2 + 8 T3 + 5 T4
- Caractéristiques : Cette résidence est composée de 18 logements disposants, pour la plupart, soit d'un jardin, soit d'un balcon, soit d'une terrasse. La résidence possède un parking privatif extérieur. Le chauffage et l'eau chaude sont produits par des chaudières individuelles à condensation.
- Nombre de PLAI : 6
- Nombre de PLUS : 12
- Prix de revient PLUS/PLAI : 3 147 376 € TTC
- Livraison : 1^{er} juillet 2019

CHÂTEAU-LONDON

Les Plantagenêts – 1^{ère} tranche

- Nombre de logements : 42 logements conventionnés
- Type de logements : 42 T1 bis
- Caractéristiques : Cette tranche de la Résidence pour Personnes Agées (RPA) comporte 42 studios entièrement rénovés avec salle d'eau privative, kitchenette et placard. La partie rénovée comporte également une salle de restaurant climatisée avec son office de réchauffage, un salon de coiffure, une bibliothèque, une salle de gym, des salons de convivialité dans les étages, une buanderie ainsi que des locaux professionnels (salle du personnel, réserves). Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.
- Prix de revient (avant intégration des surcoûts issus de la période de confinement et avant mises à jours relatives aux prestations supplémentaires demandées par Arpavie pendant l'année de chantier 2019) : 6 880 015 € TTC
- Réception : 4 novembre 2019

LORREZ-LE-BOCAGE-PREAUX

Résidence Les Jardins – 1^{ère} tranche

- Nombre de logements : 20 logements PLUS/PLAI
- Type de logements : 2 T2 + 10 T3 + 6 T4 + 2 T5 (4 logements collectifs + 16 logements individuels)
- Caractéristiques : Cette résidence comprend 16 pavillons disposant tous d'un jardin et d'un garage privatifs. Cette résidence comprend également 4 logements collectifs : ceux en rez-de-chaussée disposent d'un jardin et ceux à l'étage profitent d'une terrasse. La résidence est également équipée d'un parking privatif pour les logements collectifs. La production d'eau chaude s'effectue via des ballons thermodynamiques.
- Nombre de PLAI : 7
- Nombre de PLUS : 13
- Prix de revient PLUS/PLAI : 3 872 964 € TTC
- Livraison :
 - Pour les individuels : 7 mars 2019
 - Pour les collectifs : 11 avril 2019

PRÉ-ÉTUDES

■ Contacts opérationnels auprès des Mairies de :

Voulx, Veneux-les-Sablons, Pussay (91), Buthiers, Saint-Mammès.

■ Visites et Préfaisabilité faites en 2019 :

Rue de la Gare à Saint-Mammès (proposition de VEFA), Montcourt-Fromonville (achat terrain sans suite), Voulx (proposition de VEFA), Buthiers (rachat sans suite), rue de Larchant à Saint-Pierre-lès-Nemours (proposition de VEFA sans suite), Morigny-Champigny (propositions de VEFA), Gendarmerie de Lorrez-le- Bocage-Préaux (rachat de la caserne et des logements), Boutigny (proposition de rachat en bloc), Saint-Fargeau-Ponthierry (proposition de rachat en bloc), Egreville (proposition de VEFA)



Réfectoire de la RPA Les Plantagenêts,
Château-London

PROMOUVOIR LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES

Jusqu'à présent, dans le cadre de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), Val du Loing Habitat s'était engagé à mener une politique de vente limitée à un logement par an uniquement pour des logements individuels et sur un patrimoine déterminé par le Conseil d'Administration.

La loi de Financement 2018 et la loi Elan encouragent la vente HLM afin d'améliorer les capacités à investir des bailleurs. Aussi, Val du Loing Habitat a mis en place une politique de vente à court et moyen terme et formé 2 collaboratrices à la vente en vue d'accélérer le processus de vente.

PROPOSER DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ASSOCIATIVES

Dans la continuité des objectifs du projet ANRU, Val du Loing Habitat poursuit la redynamisation du quartier du Mont Saint-Martin à Nemours en mettant en location les locaux commerciaux du pied d'immeuble de la Résidence des Sorbiers.

De même, c'est dans l'une des plus vieilles bâtisses appartenant à Val du Loing Habitat que « Crazy Diving » gère une boutique de vente de matériel de plongée sous-marine. Ce local commercial, d'une superficie de 120 m² répartis sur 3 niveaux, est situé au 16 rue Gaston Darley, en plein cœur du centre historique de Nemours.

Par ailleurs, Val du Loing Habitat adapte son cadre réglementaire en proposant à la location des baux commerciaux de courte durée pour mieux répondre aux besoins des entrepreneurs qui désiraient par exemple ouvrir une boutique éphémère.

Enfin, Val du Loing Habitat s'est associé à la Fondation des Amis de l'Atelier en leur proposant à la location une maison d'une superficie de 110 m² environ, avec jardin et garage, qui accueille le Groupe d'Entraide Mutuelle (GEM) de Nemours dont l'objectif est d'aider les personnes souhaitant sortir de l'isolement.





Les locataires
au cœur de l'action
**DE VAL DU LOING
HABITAT**



ATTRIBUTION DE 244 LOGEMENTS

En 2019, 244 logements ont été attribués, ce qui représente un taux de rotation de 9,73%. La CALEOL s'est réunie à 11 reprises en 2019 et a étudié 510 dossiers.

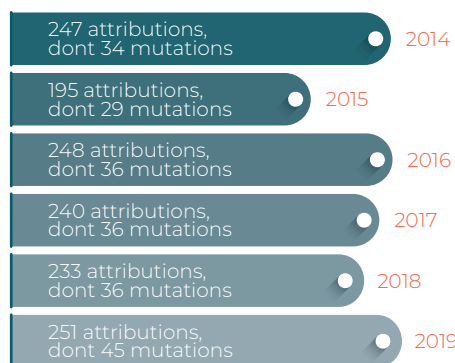
Sur l'année 2019, 45 mutations ont été effectuées, ce qui représente 18% des attributions.

Les mutations aident à la formation d'un parcours résidentiel, limitent les phénomènes de sur ou sous occupation des logements et permettent de maintenir la mixité sociale des groupes d'immeubles.

Ce choix n'est pas sans conséquences financières car les mutations pèsent à la fois sur les budgets de remise en état des logements et sur le niveau de pertes liées à la vacance.

Les équipes de Val du Loing Habitat ont également procédé à l'attribution de 104 places de parkings.

Par ailleurs, dans un souci de mixité sociale, Val du Loing Habitat exerce une démarche proactive auprès des entreprises locales et du collecteur ACTION LOGEMENT afin d'attirer un public qui ne dépose pas spontanément une demande de logement auprès des bailleurs sociaux.



TAUX DE VACANCE

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taux	3,5%	3,4%	2,25%	1,65%	3,52%	3,71%

TAUX DE ROTATION DU PATRIMOINE

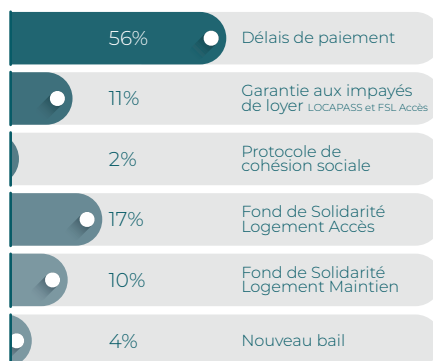
Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taux	8,5%	8,9%	9%	6,7%	9,8%	9,7%

Le dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), effectif depuis le 1er février 2018, consiste à imposer aux bailleurs l'application aux locataires du parc social – sous condition de ressources – une remise sur le loyer acquitté par le locataire, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail.

En 2019, la RLS a représenté pour Val du Loing Habitat un coût de **432 102 €**. Celle-ci devrait représenter **530 000 €** en 2020 avec pour conséquence une baisse de l'autofinancement net de Val du Loing Habitat.

En 2019, sur les **9 023 487 €** de loyers quittancés ouvrant droit à l'APL, la CAF a versé **3 068 098 €** d'APL et d'AL soit **34%** des loyers quittancés. Le nombre d'allocataires au 31/12/2019 était de **1 134**.

MESURES DE SUIVI DES LOCATAIRES



LE TAUX D'IMPAYÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 EST DE 4,37%

Quittance

14 481 346 € (loyers + charges)

APL

2 824 082 €

Impayés

632 650 €



Des professionnels
**AU SERVICE
DES LOCATAIRES**



CHIFFRES CLÉS

L'effectif de Val du Loing Habitat au 31 décembre 2019 s'élevait à 48 collaborateurs dont 20 fonctionnaires et 28 salariés de droit privé, soit une baisse opérée en vue de rejoindre les standards en terme de gestion.

APPRENDRE EN TRAVAILLANT

En 2019, Val du Loing Habitat a choisi d'accueillir 1 salarié sous contrat d'apprentissage et 5 stagiaires au sein des Directions Administrative, Financière et Clientèle en contrepartie des subventions régionales obtenues. Cette initiative a permis à Val du Loing Habitat de former des jeunes à nos métiers, de transmettre son savoir-faire et de dynamiser encore davantage ses équipes.

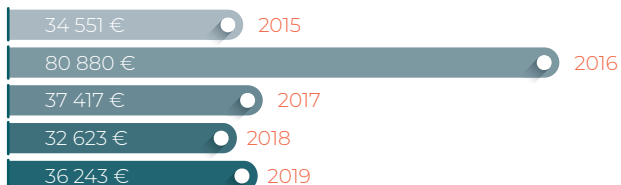
FORMATION

Val du Loing Habitat a poursuivi ses efforts de modernisation de ses outils de travail et continue d'investir fortement dans la formation de ses agents.

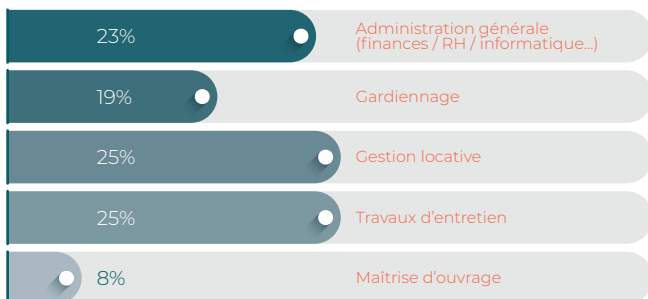
Le budget formation, de 36 243 € en 2019, représente 1,91% de la masse salariale brute fiscale, ce qui démontre la poursuite de l'effort d'accompagnement des collaborateurs dans le développement de leurs compétences avec pour priorité des formations axées sur le contrôle des travaux, la sécurité des clients et du personnel, les questions juridiques et les finances.

39
SALARIÉS
ONT BÉNÉFICIÉ
D'UNE
FORMATION

BUDGET CONSACRÉ À LA FORMATION



RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR GRANDS DOMAINES D'ACTIVITÉS





Siège social :

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

Agence de Proximité :

48, rue de Cherelles
77140 NEMOURS
Tél. 01 64 78 56 80

www.valduloinghabitat.fr

Rédaction : Aurélien DAVID - Val du Loing Habitat

Conception/Réalisation : Grafikmente

Impression : IPP

Crédits Photos : Val du Loing Habitat / Cubriks / Continental Foncier

Visuel projet à Bagneaux : FRASK Architectes