



RAPPORT D'ACTIVITÉ



## CARTE D'IDENTITÉ ET D'IMPLANTATION

### ÉDITO

### LES TEMPS FORTS EN 2020

### LES CHIFFRES CLÉS EN 2020

### LES STRUCTURES DÉCISIONNAIRES DE VAL DU LOING HABITAT

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

### DOSSIER

Sécurité, sensibilisation et respect : les 3 piliers du bien-vivre ensemble

### 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 au travers de la vente du patrimoine
- Locations commerciales et associatives

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

- 168 logements reloués
- Taux de vacance et de rotation du patrimoine
- Impayés 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

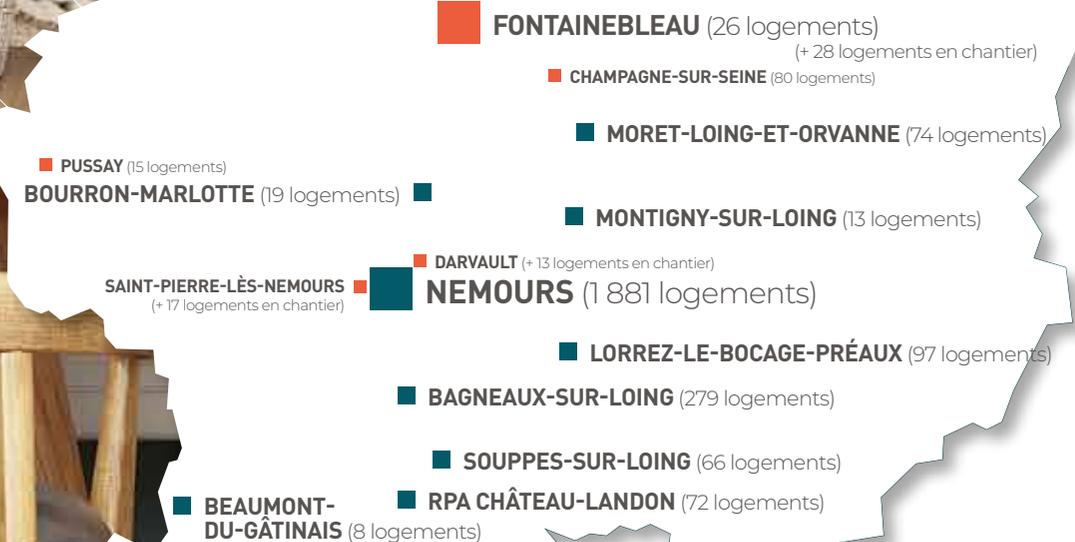
Le patrimoine de Val du Loing Habitat compte à fin 2020, **2 321 LOGEMENTS** familiaux implantés sur **11 COMMUNES** du département de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. Les logements classés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) représentent **1 359 LOGEMENTS** soit **57%** du patrimoine de Val du Loing Habitat.

### À cela s'ajoutent :

- **2** maisons d'Accueil Spécialisées à Nemours, dont la gestion est assurée par la Fondation des Amis de l'Atelier, disposant pour l'une de **25** équivalent-logements et pour l'autre de **15** équivalent-logements.
- **2** résidences pour personnes âgées, dont l'une est située à Nemours (**20** équivalent-logements), l'autre à Château-Landon (**72** équivalent-logements)
- Val du Loing Habitat propose également **63** équivalent-logements réservés aux gendarmes sur la commune de Nemours
- La **gestion** de **2** logements pour le compte de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne

### Enfin, Val du Loing Habitat dispose de :

- Plus de **1 500** emplacements de stationnement aérien
- Plus de **130** places de parkings en souterrain
- **8** locaux sur le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours
- **2** locaux professionnels à Bagneaux-sur-Loing
- **2** ateliers à Bourron-Marlotte
- **1** local commercial à Souppes-sur-Loing
- **1** local commercial dans le centre-ville de Nemours
- **6** jardins ouvriers à Nemours





**ANNIE LEBERCHE**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE  
DE VAL DU LOING HABITAT

**Depuis le 17 mars 2020, date du premier confinement en France, Val du Loing Habitat se mobilise pour faire face à la crise sanitaire que nous traversons et dont les impacts sont multiples, qu'ils soient économiques ou sociaux.**

L'organisation de VLH a dû s'adapter et continue de s'adapter à la situation en accompagnant nos locataires, en assurant une continuité des services, comme nous le faisons depuis 50 ans car nous sommes pleinement conscients des difficultés que peuvent rencontrer les plus fragiles d'entre eux.

La pandémie de COVID-19 a eu en 2020 des répercussions certaines sur nos opérations, ralentissant la plupart de nos chantiers de construction. Malgré tout, nous avons été en mesure de livrer la résidence du « Clos des jardins de la Garenne » à Pussay, première implantation de VLH dans le département de l'Essonne ainsi que la résidence Accueil à Nemours, conçue pour accueillir 25 personnes présentant des troubles psychiques, pour certaines reconnus en situation de handicap, et dont l'objectif est de proposer un réel parcours d'autonomisation et d'insertion.

Nous avons également eu la satisfaction d'inaugurer le 30 septembre 2020 la résidence « Les Jardins » sur la commune de Lorrez-le-Bocage-Préaux. Val du Loing Habitat continue ainsi dans une dynamique de développement tout en poursuivant la réhabilitation du patrimoine ancien.

Lors du second semestre 2020, le processus de regroupement entrepris par Val du Loing Habitat avec 3 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) s'est accéléré afin de respecter le délai de dépôt du dossier de demande d'agrément de la future Société Anonyme de Coordination prévu avant le 31 décembre 2020. A terme, ce rapprochement nous permettra de partager nos compétences et de créer une synergie dont chacun pourra profiter.

Aujourd'hui, Val du Loing Habitat joue pleinement son rôle humain et solidaire de constructeur, d'aménageur et d'acteur social, tout en restant attaché à sa mission de Service Public : celle de construire des logements accessibles à tous, mais également de faire en sorte que le cadre de vie de ses locataires soit le plus agréable possible.

## Les temps forts EN 2020

- **3 février** : lancement de la campagne d'affichage de sensibilisation à la propreté et au bien-vivre ensemble
- **20 février** : Participation à l'opération « boule à oiseaux » en partenariat avec le centre social de Nemours
- **4 mars** : Distribution d'une affiche et d'un dépliant aux entreprises locales dans le cadre du 1% logement
- **13 mars** : Lancement de la page Instagram de Val du Loing Habitat
- **17 mars** : Lancement de la campagne d'information et de sensibilisation liée au coronavirus
- **14 avril** : Lancement de l'enquête de satisfaction des locataires
- **16 avril** : Participation de Val du Loing Habitat à la campagne nationale de sensibilisation aux violences faites aux Femmes
- **22 mai** : Création et distribution du Guide de la citoyenneté locative aux locataires
- **18 septembre** : participation à la Fête des Voisins 2020
- **26 septembre** : Participation à la Journée de la Propreté organisée en partenariat avec la Ville de Nemours et le SMETOM
- **30 septembre** : Inauguration de la résidence « Les Jardins » à Lorrez-le-Bocage-Préaux
- **Septembre** : Installation de nouveaux composteurs à Nemours (Rue Jozon, Abélia, Mimosas et Cerisiers)
- **22 octobre** : Installation du nouveau Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat
- **16 décembre** : Création de la page JE PAIE MON LOYER du site internet de VLH permettant aux locataires de payer leur loyer en ligne

14 444 738 €  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

724 000 €  
CONSCRÉS À DES TRAVAUX  
DE MAINTENANCE

187 LOGEMENTS EN COURS  
DE CONSTRUCTION

## Les chiffres clés EN 2020

168 LOGEMENTS  
RELOUÉS  
DONT 37 MUTATIONS  
SOCIALES

49  
COLLABORATEURS

61 LOGEMENTS EN COURS  
D'AGRÉMENT

16 MARCHÉS PUBLICS  
CONCLUS POUR  
UN MONTANT D'ENVIRON  
3 170 000 € 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 2020, il s'est réuni en séance à 5 reprises.

Le Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat a été renouvelé lors de sa séance du 22 octobre 2020.



**CLAUDE JAMET**  
PRÉSIDENT



## LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Président depuis 2001

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

### Vice-président

- Bernard COZIC, Adjoint au Maire délégué aux solidarités, aux seniors et à la politique de la ville de Nemours.

### 6 représentants de la communauté de communes de rattachement

- Emmanuelle Bercis, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire de la ville de Bagnaux-sur-Loing.
- Bernard Cozic, Adjoint au Maire délégué aux solidarités, aux seniors et à la politique de la ville de Nemours.
- Annie Durieux, Adjointe au Maire déléguée à la petite enfance, à l'éducation et à la jeunesse de la ville de Nemours.
- Claude Jamet, Maire de Bagnaux-sur-Loing, Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Nemours, représentant la ville de Bagnaux-sur-Loing.
- Florence Marcandella, Adjointe au Maire de Nemours, déléguée au commerce, à l'artisanat et à l'économie de la Ville de Nemours.
- Philippe Roux, Adjoint au Maire délégué au patrimoine historique, à l'accessibilité et au renouvellement urbain de la ville de Nemours.

### 7 représentants désignés au titre de membres qualifiés

- Michel Gonord, Maire de Champagne-sur-Seine (élu), implication Politique de la ville, logement social.
- Chantal Payan, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire de Bourron-Marlotte (élu), en charge de l'urbanisme.
- Marie Duclau, Chef du service Climat et Transition Energétique de Seine-et-Marne Environnement.
- Jean-Pierre Nouvet, Chargé d'affaires en économie sociale et institutionnelle, Crédit Coopératif de Melun.
- Josiane Bosc, Retraitée de la Banque, Administrateur CCAS, bénévole association Info Dette.
- Philippe Grandjean, Architecte Urbaniste au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77.
- Jean-Marie Bardu, Retraité Cadre Technico-Commercial de la Banque.

### 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 Quéré

### Les représentants élus des locataires

- Marie-Lucie Alvaraes, Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Henri Esselin, Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Brigitte Redon, Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Cindy Chrétien, 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 2020, le Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat a voté 59 délibérations, dont voici les plus marquantes :

- Approbation de l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2020 à 2026
- Approbation du rapport de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)
- Installation du Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat suite aux élections municipales
- Délibération du Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat autorisant la création d'une Société Anonyme de Coordination entre Confluence Habitat, Habitat 77, OPH de Coulommiers et Val du Loing Habitat
- Autorisation du Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat pour la vente en bloc de l'ensemble immobilier « résidence du SDIS » à Nemours
- Approbation de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2020-2025

## 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 :** Bernard Cozic, Henri Esselin (représentant des locataires CNL), Jean-Marie Bardu, Josiane Bosc, Marie-Madeleine Pattier, Emmanuelle Bercis.

### LES CHIFFRES CLÉS DE LA CALEOL EN 2020

- 9 séances
- 370 dossiers examinés en CALEOL
- 168 nouvelles familles logées dans le parc
- Dont 37 demandes de mutation sociale 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<sup>er</sup> juillet 2017

- Président : Claude Jamet
- Membres titulaires : Claude Jamet, Philippe Grandjean, Philippe Roux,
- Membres suppléants : Jean-Marie Bardu, Philippe Pelluet, Florence Marcandella

#### Les chiffres clés de la CAO en 2020

- 3 CAO
- 16 marchés publics conclus pour un montant d'environ 3 170 000 € HT

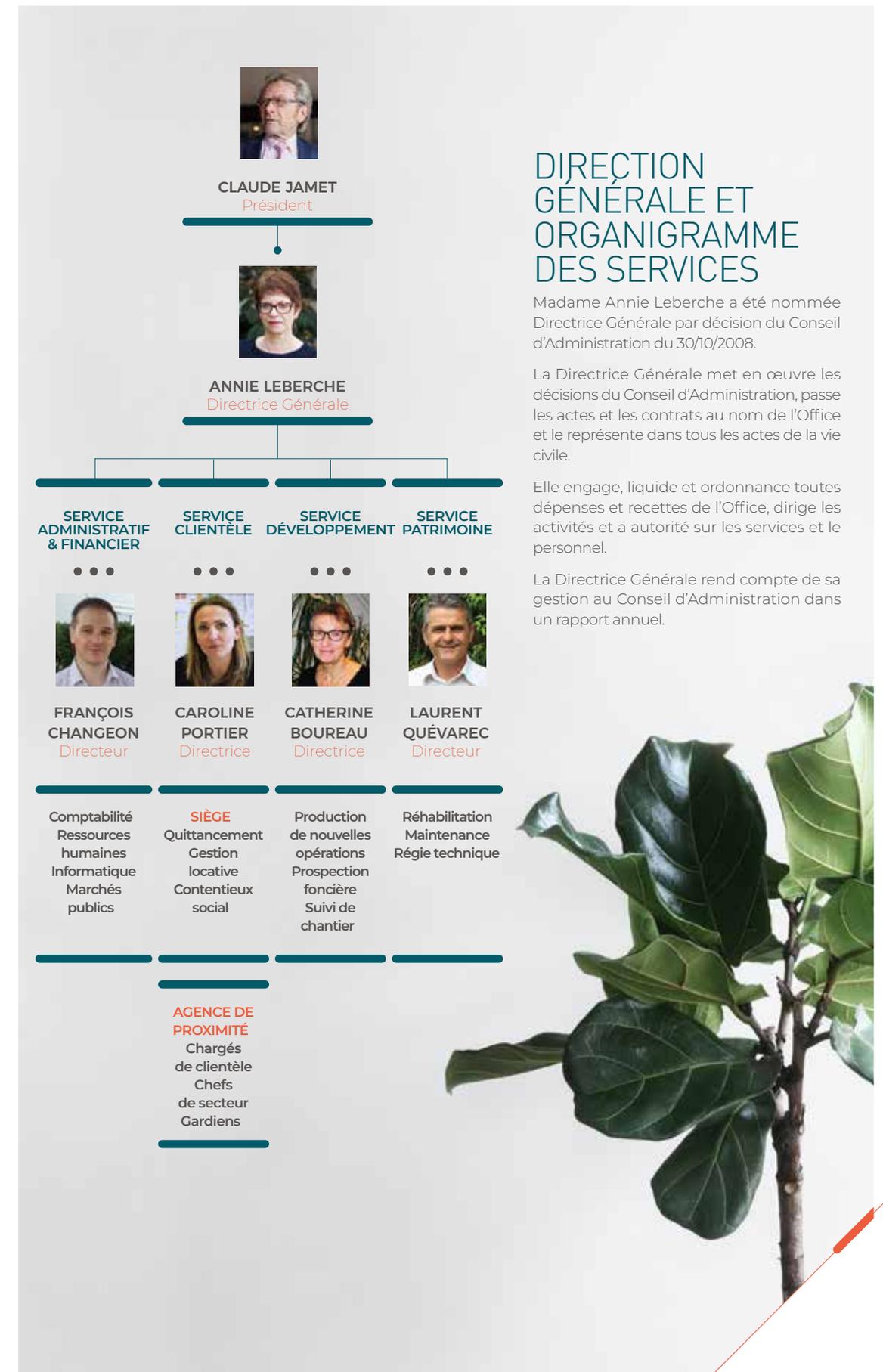
### LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

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, Cindy Chrétien, Henri Esselin, Marie-Lucie Alvaraes.
- En raison de la pandémie de coronavirus, seulement 2 conseils de concertation locative ont pu avoir lieu en 2020, contre 4 habituellement en moyenne.

#### Les commissions d'impayés et de prévention des expulsions

- 7 Commissions Sociales des Impayés (CSI)
- 3 Commissions Partenariales des Impayés Locatifs (CPIL)
- 2 Commissions Sociales des Troubles de l'Occupation (CSTO)



## DOSSIER

### SÉCURITÉ, SENSIBILISATION ET RESPECT : LES 3 PILIERS DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

EN TANT QU'ACTEUR SOCIAL, VAL DU LOING HABITAT A À CŒUR D'ASSURER À L'ENSEMBLE DE SES LOCATAIRES MAIS AUSSI À SES PERSONNELS DE PROXIMITÉ ET PRESTATAIRES INTERVENANT SUR SITES, UN ENVIRONNEMENT PAISIBLE ET SÉCURISÉ. CET ENGAGEMENT SE TRADUIT PAR DES ACTIONS FORTES MENÉES SUR LE TERRAIN ET PAR LA VOLONTÉ DE METTRE LE RESPECT DES PERSONNES MAIS AUSSI LE RESPECT DU BÂTI AU CŒUR DE TOUTES NOS DISCUSSIONS. S'INVESTIR AU QUOTIDIEN POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET CONTRIBUER AU BIEN-VIVRE ENSEMBLE PASSE PAR 3 VALEURS ESSENTIELLES POUR LESQUELLES VLH S'ENGAGE CHAQUE JOUR :

#### LA SÉCURITÉ

##### L'élaboration d'une charte de partenariat entre VLH et la Police Municipale :

Initiée en 2020 par Val du Loing Habitat, cette charte dont la signature est prévue en 2021, permettra de renforcer le partenariat entre la Ville de Nemours et Val du Loing Habitat dans la lutte contre les incivilités en venant en soutien des gardiens d'immeuble dans le traitement des troubles locatifs au sein des résidences Nemouriennes. Par ailleurs, chaque dégradation, chaque acte de vandalisme constatés sur le patrimoine donne lieu à une plainte systématique de Val du Loing Habitat. Enfin, Police Nationale, Municipale et Gendarmerie possèdent depuis des années des réquisitions permanentes leur permettant des interventions, contrôles et actions au sein des résidences du bailleur.

##### La pose de caméras de surveillance :

Le bilan des cinq premières années du contrat de Ville signé entre l'Etat, la Commune et VLH pour le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours a révélé la nécessité de renforcer les

moyens de lutte contre les dégradations, l'occupation illicite des parties communes et le sentiment d'insécurité par la pose de caméras sur certains sites. Le premier concerné sera « Les Sorbiers ». Ces installations dont l'étude d'implantation a été menée en 2020 ont été mises au budget 2021.

En 2022, la pose de caméras sera étendue à d'autres sites du quartier prioritaire de Nemours. Un investissement financier fort qui est un élément central de l'avenant du contrat de ville signé entre VLH, la Ville de Nemours et l'Etat.

##### Les Gardes Particuliers Assermentés (GPA) :

4 collaborateurs du service clientèle de VLH ont prêté serment en 2020 auprès du procureur de Fontainebleau et sont dotés pour 5 ans d'une compétence les autorisant à établir des procès-verbaux d'infractions (contraventions, voire délits) en matière d'atteinte à la propriété. Etre pris en flagrant délit d'incivilité par l'un d'eux vaudra à la personne identifiée l'établissement d'un procès-verbal qui sera transmis directement au procureur de la République. Cette plainte pourra ensuite donner lieu à l'encontre du locataire indélicat à une contravention par ce dernier. Cette condamnation va permettre en parallèle à VLH de demander des dommages et intérêts, la réparation des préjudices, voire d'entamer une procédure visant à résilier le bail du locataire mis en cause pouvant aller jusqu'à l'expulsion.

##### Le Groupement Local du Traitement de la Délinquance (GLTD) :

Constitué entre la Mairie, le commissariat de Nemours, le Procureur et VLH, le GLTD est issu du contrat local de prévention de la délinquance. C'est un lieu d'échange privilégié sur la vie du quartier instauré dans le but d'une meilleure coordination de l'action des services de justice et de police sur le terrain. Cependant, la crise sanitaire n'a pas permis au GLTD de pouvoir se réunir en 2020.

##### La signature d'une convention de partenariat

Entre le Préfet de Seine-et-Marne, des procureurs de la République et des bailleurs sociaux du département et auquel Val du Loing Habitat a participé à l'élaboration en 2020. Le but de cette convention étant de renforcer la sécurité et la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux en facilitant la circulation des informations entre les différents signataires. Elle se décline en 3 axes avec un plan d'action contre les incivilités, les nuisances de voisinage et la lutte contre la délinquance.

Les actions menées et coordonnées entre les signataires sont bien évidemment respectueuses de la limite de leurs responsabilités respectives. Chaque signataire désignera un référent qui sera l'interlocuteur privilégié avec les autres partenaires signataires. Cette convention fixe les modalités de transmission des informations entre les bailleurs Seine-et-Marnais, la Police et le Parquet. Elle permet de connaître les suites données aux plaintes déposées auprès de la Police ou la Gendarmerie. Elle représente un solide appui pour lutter contre les troubles divers de jouissance paisible. Elle permet d'obtenir du Parquet les décisions pénales ayant caractère définitif en lien avec les troubles d'occupation et ainsi permettre d'alimenter les procédures contentieuses engagées par VLH. Elle organise la mise en place de la vidéosurveillance grâce aux retours des référents sûretés de la Police. Une fois signée, elle fera l'objet d'un bilan annuel avec le Préfet du 77. Elle est signée pour 3 ans et est tacitement renouvelable.



## LA SENSIBILISATION

### La mise en place de campagnes d'affichage de sensibilisation :

Tout au long de l'année, des affiches sont créées et placardées dans l'ensemble des halls du patrimoine. L'objectif est de sensibiliser les habitants sur diverses thématiques telles que les dégradations, les stationnements gênants ou encore les déjections canines.

### La participation à la Fête de la jeunesse de Nemours :

Habituellement, et lorsque les conditions le permettent, Val du Loing Habitat participe à la Fête de la Jeunesse organisée par la Ville de Nemours. Sensibilisation au bien-vivre ensemble, prévention des risques ou encore explication sur le rôle de VLH et de ses gardiens, le mot d'ordre est pédagogie pour cet événement qui réunit chaque année des centaines de jeunes et de moins jeunes. Toutefois, en raison du risque pandémique, cette action n'a pas été menée en 2020.

### Le relais de campagnes de sensibilisation :

VLH, par le biais de son site internet ou par l'affichage dans ses halls (voire avec ses avis d'échéance), a relayé en 2020 les campagnes de sensibilisation suivantes : violences faites aux femmes, incitation au port du masque ou encore mise en avant de la plateforme de signalement des discriminations (tél : 3928).



### La création et la distribution de modes d'emploi pour sensibiliser :

Que cela soit pour expliquer comment déclarer un sinistre ou lutter contre la prolifération de nuisibles dans les logements et les parties communes, ces modes d'emploi sont distribués à l'ensemble des locataires dès leur parution et sont également présents dans le kit des nouveaux entrants. Ces modes d'emploi peuvent être retrouvés sur notre site internet, dans la rubrique JE SUIS LOCATAIRE, qui est régulièrement mis à jour.

Stand de VLH lors de la fête de la jeunesse



### Les actions pour lutter contre les punaises de lit :

Conscient que ces nuisibles sont de plus en plus présents sur le territoire national, VLH a poursuivi en 2020 la mise en place d'un protocole destiné à lutter efficacement contre leur prolifération. Conseils pour éviter d'en avoir chez soi, intervention des gardiens et de prestataires spécialisés, l'extermination de ce nuisible sera confortée dans le nouveau contrat d'entretien prévu en 2021.

## LE RESPECT

### Le mode d'emploi « Terrasses, balcons et jardins » :

Revient sur tout ce qui est permis et ne l'est pas lorsque l'on dispose d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin. On y retrouve ainsi les règles de courtoisie et du savoir-vivre pour entretenir de bonnes relations de voisinage, élément indispensable au bien-vivre ensemble.

### Le Guide de la citoyenneté locative :

Ce nouveau livret, qui a été distribué en 2020 à l'ensemble des locataires du patrimoine, permet de poursuivre la démarche écoresponsable menée par VLH et de délivrer les gestes simples et efficaces à adopter dans l'utilisation quotidienne du logement afin de contribuer notamment au développement durable de notre planète et de permettre au locataire de réaliser des économies importantes sur ses factures énergétiques.

### Le respect environnemental :

Depuis de nombreuses années, VLH intègre au cœur 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. Pose de composteurs collectifs au sein des résidences ou encore participation à la journée de la propreté, l'ensemble de ces actions a fait l'objet d'un dossier spécial dans le journal n°32 des locataires et est toujours accessible depuis notre site internet dans la rubrique ACTUALITÉS.

### Le respect des données à caractère personnel :

Soucieux du respect de la vie privée de ses locataires, VLH poursuit en 2020 son engagement à ce que la collecte et le traitement d'informations à caractère personnel soient effectués conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Ainsi, en se dotant notamment d'un délégué à la protection des données, VLH prend toutes les mesures permettant de préserver la sécurité et la confidentialité des données pour empêcher qu'elles ne soient endommagées ou que des tiers non autorisés puissent y avoir accès.





Construire,  
réhabiliter  
et renouveler  
**LES TERRITOIRES**



Modélisation du futur quartier Fromonceau,  
Bagneaux-sur-Loing

## RÉHABILITATIONS : DES INVESTISSEMENTS À POURSUIVRE

Après la mise en œuvre du projet ANRU du quartier du Mont Saint-Martin à Nemours, qui s'est achevé en 2017, et a permis de réhabiliter **1147** logements, soit **47%** de son parc de logements, Val du Loing Habitat a programmé dans le cadre 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 électriques, sanitaires).

En 2020, Val du Loing Habitat a engagé la consultation des entreprises pour la réalisation de l'ambitieux programme de requalification urbaine portant sur la quasi-totalité des **223** logements sociaux (répartis sur 6 groupes) des quartiers Praillons et Fromonceau à Bagneaux-sur-Loing. Le confinement intervenu à partir du 17 mars 2020 a bouleversé le planning du déroulement de la procédure d'appel d'offres relative aux opérations de réhabilitation de **68** logements. Et, à l'issue de l'analyse des offres, la procédure a été classée infructueuse en raison des dépassements des enveloppes prévisionnelles de travaux et de la renonciation de certaines entreprises à maintenir leur offre déposée avant la pandémie. Cette consultation sera relancée au premier semestre 2021 après quelques ajustements de programme.

### Les travaux qui sont envisagés consisteront :

- À 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
- 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, pour les mêmes raisons d'ordre sanitaire, l'entrée en phase étude de l'opération de réhabilitation de 69 logements à Lorrez-le-Bocage-Préaux, avec comme première étape la réalisation d'un logement témoin, a été reportée à 2021/2022.

## UN PATRIMOINE ENTRETENU ET RENOUVELÉ

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 2020 près de **724 000 €** 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 2020, le budget amélioration consommé à hauteur de **423 000 €** a été consacré, pour les principales interventions, à la finalisation des travaux de réfection des étanchéités des terrasses privatives de la résidence Les Cerisiers à Nemours (pour 116 000 €), à la réfection de la toiture en tuile de pays à Bagneaux-sur-Loing (pour 67 000 €), au remplacement de chaudières individuelles (3 groupes pour 100 000 €), à la mise aux normes des installations électriques de 29 logements (pour 78 000 €) et à la finalisation des travaux du programme de mise en place du tri enterré sur le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours (pour 24 000 €).

Le budget gros entretien (GE) qui a représenté **45 000 €** en 2020, est en diminution par rapport à 2018 et 2019 notamment suite aux arbitrages rendus nécessaires par la RLS et le départ à la retraite du technicien en charge de son suivi et non remplacé sur 2020. Cette enveloppe a principalement été consacrée à des travaux d'urgence, tels que la reprise d'un mur en pierre (pour 11 K€) et le lancement d'une campagne de remplacement de gros équipements sur nos installations de ventilation basse pression pour 30 000 € dont 4 450 € réalisés sur 2020.



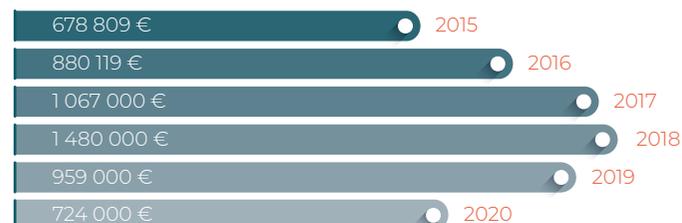
La Résidence rue des Moissons, Nemours

### PRINCIPAUX TRAVAUX DE MAINTENANCE

#### TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET IMMOBILISATION

Réfection électrique de 29 logements répartis sur le patrimoine	77 880 €
Travaux de restructuration et d'adaptation de l'accessibilité des 20 ERP de l'AGENDA Ad/AP	18 100 €
Réfection toiture de la résidence « 2 et 4 Impasse les Bas de Fromonceau » à Bagneaux-sur-Loing	67 000 €
Remplacement des chaudières individuelles résidence « Clos de la Mairie » à Bagneaux-sur-Loing	7 128 €
Remplacement des chaudières individuelles résidence Berthier – Jozon à Nemours	31 634 €
Remplacement des ballons tampons pour l'eau chaude sanitaire de la résidence « Rue des Moissons » à Nemours	12 628 €
Réfection étanchéité terrasses privatives sur la résidence « La Forêt » à Fontainebleau	116 424 €
Mise en place de bornes de tri enterrées résidence « Les Cerisiers » à Nemours	23 935 €
Remplacement des chaudières individuelles résidence « La Forêt » à Fontainebleau	61 772 €
Réfection d'un mur mitoyen en pierres sur la résidence « La Forêt » à Fontainebleau	11 120 €

### BUDGET CONSACRÉ À LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE



La Résidence du Saut du Loup, Darvault

## UN PATRIMOINE QUI S'ÉTOFFE ET SE DIVERSIFIE

Val du Loing Habitat poursuit sa mission de Service Public au travers de son activité de maîtrise d'ouvrage. Val du Loing Habitat, comme tout bailleur social, se doit d'étendre et de diversifier son patrimoine afin de répondre aux différents besoins des demandeurs de logements. C'est dans ce cadre que Val du Loing Habitat a continué en 2020 à travailler sur différents projets dont certains, au cœur de nouvelles communes.

### LES PROJETS DE CONSTRUCTION EN COURS

#### FONTAINEBLEAU

##### Caserne Chateau - Rue Saint-Merry

- Nombre de logements : 28 logements locatifs sociaux PLS
- Type de logements : 2 studios + 9 T2 + 15 T3 + 2 T4
- Caractéristiques : résidence collective 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
- Date de signature de l'acte : 29 avril 2020
- Démarrage des travaux : juin 2020
- 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 : résidence composée de deux immeubles collectifs.
- Date du contrat de réservation : 16 mai 2018
- Dates des avenants au contrat de réservation : 27 septembre 2018, 4 février 2019, 30 juin 2019, 26 mars 2020
- Prix de revient prévisionnel : 5 052 041 € TTC
- Financement Etat : 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 LLS logements locatifs sociaux PLUS / PLAI
- Type de logements : 28 T2 + 20 T3 + 8 T4 + 4 T5
- Caractéristiques : résidence collective multigénérationnelle avec 63 places de parking.
- Date du contrat de réservation : 26 avril 2019
- Dates des avenants au contrat de réservation : 10 juillet 2019, 6 mars 2020, 6 août 2020, 22 octobre 2020, 18 décembre 2020
- Prix de revient prévisionnel : 9 585 245 € TTC
- Financement État : 225 000 € (agrément du 25 novembre 2019)
- Financement Région : en cours d'instruction
- Financement Conseil départemental (91) : en cours d'instruction

#### DARVAULT

##### Résidence du Saut du Loup

- Nombre de logements : Construction de 13 logements PLUS / PLAI
- Type de logements : 13 T4
- Caractéristiques : résidence pavillonnaire comprenant 13 logements individuels.
- Date de l'acte d'achat : 19 juin 2017
- Démarrage des travaux : mars 2017
- Prix de revient prévisionnel : 2 754 839 € TTC
- Financement État : 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

##### Résidence «Les Cenelles»

- Nombre de logements : Construction de 80 logements PLUS / PLAI
- Type de logements : 32 T2 + 35 T3 + 13 T4
- Caractéristiques : résidence intergénérationnelle comprenant des logements collectifs.
- Date de l'acte d'achat : 27 septembre 2018
- Démarrage des travaux : septembre 2018
- Prix de revient prévisionnel : 12 137 084 € TTC
- Financement État : 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 € (convention en cours de signature)

#### SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS

##### Rue de la gare

- Nombre de logements : Construction de 17 logements PLUS / PLAI + réhabilitation d'un logement
- Type de logements : 5 T2 + 6 T3 + 7 T4
- Caractéristiques : 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 État : 63 648 € (agrément du 18 novembre 2016)
- Financement Action Logement : 208 000 € (convention de réservation du 30 décembre 2016)

La résidence La Forêt, Fontainebleau



## BAGNEAUX-SUR-LOING

### Secteur 1 : 43 à 73 rue Fromonceau

- Nombre de logements : Construction de 31 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
- PC obtenu : le 16/10/2019
- Financement État construction : 131 650 € (agrément du 10 décembre 2019)
- Financement Région : en cours
- Financement Action Logement : 480 000 €

### Secteur 3 Tranche 1 : 13 à 25 rue Fromonceau

- Nombre de logements : Construction de 50 logements collectifs (32 PLUS et 18 PLAI)
- Type de logements : 16 T2 + 24 T3 + 8 T4 + 2 T5
- PC obtenu : le 20/12/2018
- Prix de revient prévisionnel : 8 289 704 € TTC
- Financement État construction : 192 800 € (agrément 21 décembre 2018)
- Financement Région : 64 296 € (décision du 4 mars 2020)
- Financement Action Logement : 600 000 €

### Secteur 3 Tranche 2 : 13 à 25 rue Fromonceau

- Nombre de logements : Construction de 86 logements collectifs et démolition de 70 logements collectifs
- Type de logements : 21 T2 + 46 T3 + 12 T4 + 7 T5 (prévisionnel)
- PC obtenu : le 20/12/2018
- Prix de revient prévisionnel : 16 375 000 € TTC
- Financement État construction : à solliciter
- Financement État subvention exceptionnelle démolition : 291 259 € (Secteur 1 et 3 – agrément du 7 novembre 2019)
- Financement Région : à solliciter

## NONVILLE

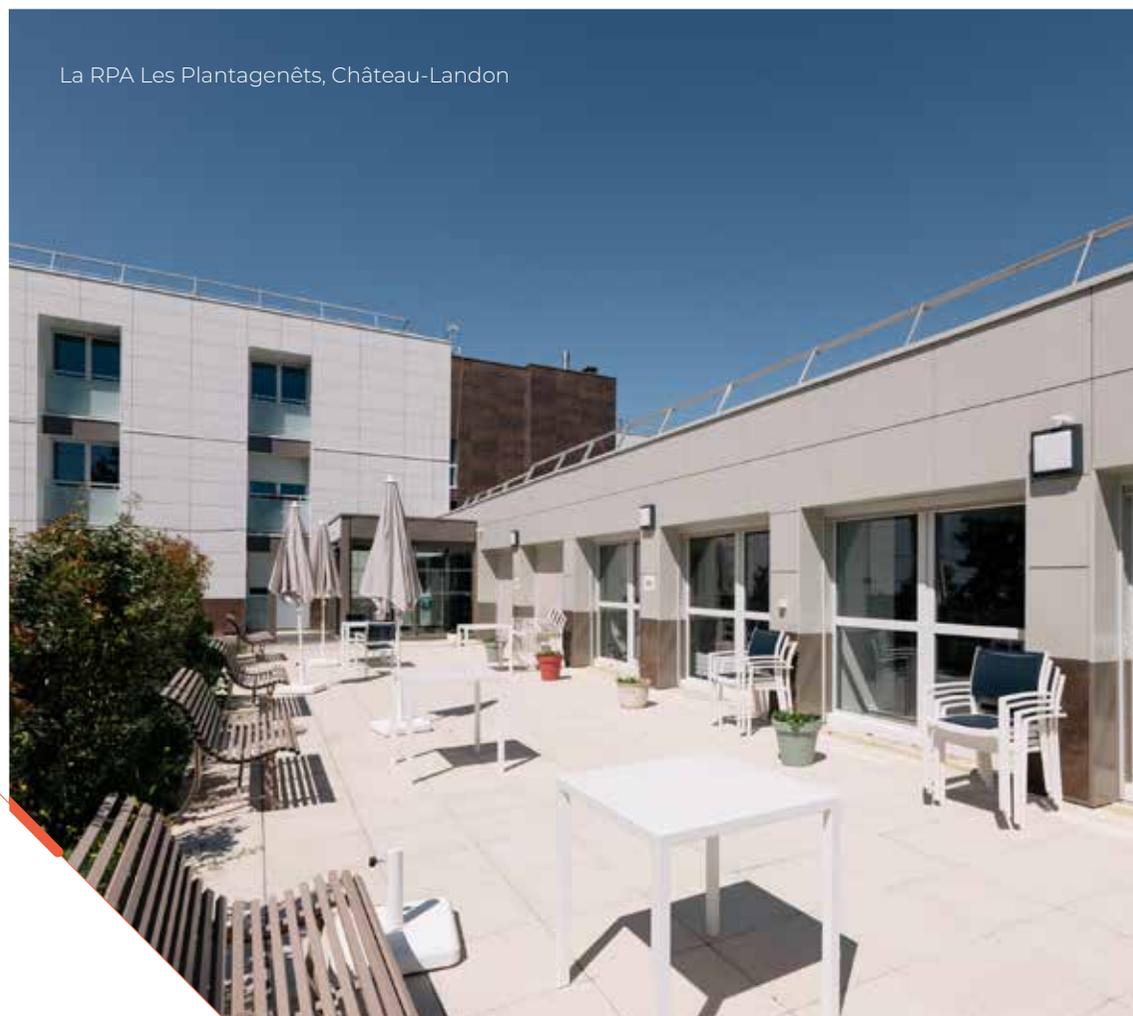
### Route de Fontainebleau

- Nombre de logements : Construction de 28 logements (24 PLUS/PLAI 4 PLS)
- Type de logements : 6 T2 + 17 T3 + 4 T4 + 1 T5
- Caractéristiques : résidence pavillonnaire comprenant 21 logements individuels et 7 logements collectifs.
- Date de l'acte d'achat : 12 décembre 2018
- PC obtenu : le 29/05/2020
- Prix de revient prévisionnel : 4 953 310 € TTC
- Financement État : 23/12/2020
- Financement Région : en cours
- Financement Action logement : en cours

La Résidence Express, Nemours



La RPA Les Plantagenêts, Château-Landon



## MORIGNY-CHAMPIGNY

- Nombre de logements : Construction de 33 logements collectifs PLUS / PLAI
- Type de logements : 10 T2 + 15 T3 + 5 T4 + 3 T5
- Caractéristiques : Résidence composée de 2 immeubles collectifs.
- Prix de revient : 5 639 990 € TTC
- Financement État construction : 130 000 € (agrément du 15 décembre 2020)
- Financement État surcharge foncière : 153 000 € (agrément du 15 décembre 2020)
- Financement Région : à solliciter
- Financement Conseil départemental (77) : à solliciter
- Financement Action Logement : en cours

## CHÂTEAU-LANDON

### Les Plantagenêts – 2<sup>ème</sup> tranche

- Nombre de logements : 38
- Type de logements : 30 T1 bis et 8 T2
- Caractéristiques : Résidence pour Personnes Agées (RPA).
- Prix de revient global prévisionnel : 7 575 993 € TTC
- Pour mémoire, réception de la 1<sup>ère</sup> tranche (42 T1bis) : 4 novembre 2019

## LES LIVRAISONS

### PUSSAY

#### Résidence du Clos des Jardins de la Garenne

- Nombre de logements : 15 logements locatifs sociaux
- Type de logements : 4 T2 + 4 T3 + 4 T4 + 3 T5
- Caractéristiques : résidence comprenant 12 logements collectifs et 3 pavillons.
- Date de l'acte d'achat : 29 mai 2019
- Prix de revient : 2 607 137 € TTC
- Financement État : 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)
- Livraison : 29/07/2020 (logements collectifs) et 03/11/2020 (logements individuels)

### NEMOURS

#### Résidence Express

- Nombre de logements : Construction de 25 logements PLAI
- Type de logements : 25 T1
- Caractéristiques : 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 État : 275 000 € (agrément du 19 décembre 2017)
- Livraison : 09/07/2020

## LORREZ-LE-BOCAGE-PRÉAUX

### Résidence Les Jardins – 2<sup>ème</sup> tranche

- Nombre de logements : Construction de 8 logements PLUS / PLAI
- Type de logements : 2 T2 + 3 T3 + 1 T4 + 2 T5
- Caractéristiques : résidence pavillonnaire.
- Date de l'acte d'achat : 10 juillet 2017
- Prix de revient prévisionnel : 1 520 777 € TTC
- Financement État : 40 000 € (agrément du 21 février 2017)
- Financement Région : 78 530 € (notification le 5 juillet 2017)
- Livraison : 07/07/2020

## PRÉ-ÉTUDES

### ■ Contacts opérationnels auprès de :

Une quinzaine de contacts ou premières entrevues, laissés sans suite soit par les promoteurs ou les particuliers vendeurs soit par VLH lui-même. Etude d'un projet d'Habitat partagé.

### ■ Visites et Préfaisabilité faites en 2020 :

Morigny-Champigny (opération de promotion Khorr), Saint-Pierre-lès-Nemours (route de Larchant par Novalys), Milly-la-Forêt (nouveau projet suite à modification droit des sols), Méréville (boulevard des alliés par Pierreval).



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



La Résidence Les Cenelles,  
Champagne-sur-Seine

## PROMOUVOIR LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES AU TRAVERS DE LA VENTE DU PATRIMOINE

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 Finance et la loi Elan de 2018 encouragent la vente HLM afin d'améliorer les capacités à investir des bailleurs. Aussi, Val du Loing Habitat a mis en place en 2020 une politique de vente à court et moyen terme.

Les ventes de 2020 ont été réalisées par notre chargée de clientèle donc hors frais d'agence et en pleine crise sanitaire (avec plus de 6 semaines de confinement) pour un montant total de **1 062 000 €** net vendeur (7 logements vendus).

## LOCATIONS COMMERCIALES ET ASSOCIATIVES

Dans la continuité des objectifs de gestion urbaine de proximité initiés dans le cadre 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 (épicerie, associations, auto-école).

VLH a accordé l'abattement du loyer de décembre (hors charges) à l'un de ses locataires et à sa demande afin de le soutenir financièrement pendant la période de confinement et donc d'inactivité.

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 reste en 2020 associé à la Fondation des Amis de l'Atelier en leur proposant à la location une maison d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> 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.



Pavillon mis en vente  
rue César Franck, Nemours



Maison du GEM



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

## 168 LOGEMENTS RELOUÉS

En 2020, **289** attributions ont été accordées par la CALEOL et **168** baux ont été signés, ce qui représente un taux de rotation de **7,5%**. Pour rappel, est considérée comme une attribution toute proposition de logement faite par la CALEOL aux demandeurs, qui, par la suite, peuvent l'accepter ou non. Plusieurs candidats peuvent donc être positionner sur un même logement.

La CALEOL s'est réunie à **9** reprises en 2020 après l'instruction de **460** dossiers de demandes, **370** dossiers ont finalement été étudiés en CALEOL.

Sur l'année 2020, **37** mutations ont été effectuées, ce qui représente **22,8%** des logements reloués. 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 **62** places de parkings.

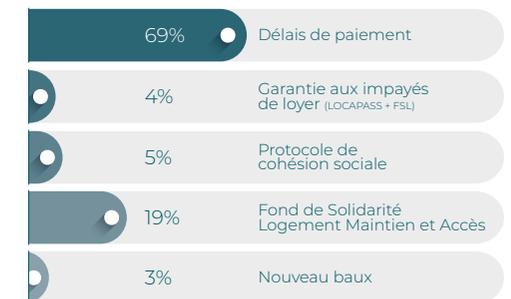
Par ailleurs, dans un souci de mixité sociale, Val du Loing Habitat exerce une démarche proactive auprès des entreprises locales et du collecteur ACTION LOGEMENT afin d'attirer un public qui ne dépose pas spontanément une demande de logement auprès des bailleurs sociaux.

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

En 2020, la RLS a représenté pour Val du Loing Habitat un coût de **624 808 €**, soit **4,29%** des loyers. Celle-ci devrait représenter **654 000 €** en 2021 avec pour conséquence une baisse de l'autofinancement net de Val du Loing Habitat.

En 2020, sur les **14 576 780 €** de loyers quittancés ouvrant droit à l'APL, la CAF a versé **3 008 426 €** d'APL et d'AL soit **21%** des loyers quittancés. Le nombre d'allocataires au 31 décembre 2020 était de **1 136**.

### MESURES DE SUIVI DES LOCATAIRES



### TAUX DE VACANCE

2015	2016	2017	2018	2019	2020
3,4%	2,25%	1,65%	3,52%	3,71%	2,35%

### TAUX DE ROTATION DU PATRIMOINE

2015	2016	2017	2018	2019	2020
8,9%	9%	6,7%	9,8%	9,7%	7,5%

### LE TAUX D'IMPAYÉS LOCATIF FAMILIAL AU 31 DÉCEMBRE 2020 EST DE **5,2%**

#### Quittance

14 576 780 € (loyers + charges)

#### APL

3 008 426 €

#### Impayés

758 309 €



Des professionnels  
**AU SERVICE  
DES LOCATAIRES**



## CHIFFRES CLÉS

L'effectif de Val du Loing Habitat au 31 décembre 2020 s'élevait à **49 collaborateurs** dont **17 fonctionnaires** et **32 salariés de droit privé** soit un nombre légèrement en baisse.

### APPRENDRE EN TRAVAILLANT

En 2020, Val du Loing Habitat a choisi d'accueillir **5 personnes** pour effectuer leurs Travaux d'intérêt Général (TIG), **2 salariés** sous contrat d'apprentissage et **4 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

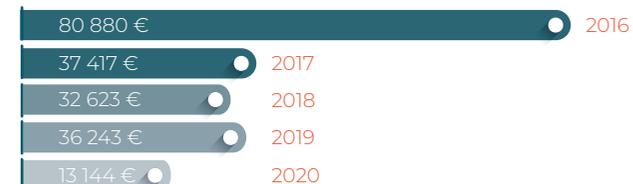
Val du Loing Habitat a souhaité poursuivre ses efforts de modernisation de ses outils de travail et a continué à investir dans la formation de ses agents. Malgré tout, la crise sanitaire provoquée par la pandémie de COVID-19 a fortement impacté la formation tout au long de l'année 2020.

Le budget formation, de **13 144 €** en 2020, a représenté **0,74%** de la masse salariale brute fiscale, ce qui a tout de même permis de poursuivre 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.

**26**

**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

[www.valduloinghabitat.fr](http://www.valduloinghabitat.fr)

---

**Rédaction :** Aurélien DAVID - Val du Loing Habitat

**Conception/Réalisation :** Grafikmente

**Impression :** IPP

**Crédits Photos :** Val du Loing Habitat / Cubriks / TEDDY HENIN / PIERREVAL

**Visuel projet à Bagneaux :** FRASK Architectes