



RAPPORT

D'ACTIVITÉ

20

21



Sommaire

- p.03 Carte d'identité et d'implantation
- p.04 Édito
- p.06 Les temps forts en 2021
- p.07 Les chiffres clés en 2021
- p.08 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

p.12 DOSSIER

LA SATISFACTION DES LOCATAIRES : UNE PRIORITÉ POUR VAL DU LOING HABITAT

p.16 CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET RENOUVELER 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

01

p.24 LES LOCATAIRES AU CŒUR DE L'ACTION DE VAL DU LOING HABITAT

- 248 logements reloués
- Taux de vacance et de rotation du patrimoine
- Impayés et mesures de suivi des locataires

02

p.26 DES PROFESSIONNELS AU SERVICE DES LOCATAIRES

- Chiffres clés
- Formation
- Répartition des emplois par grand domaine d'activité

03

Carte d'identité et d'implantation

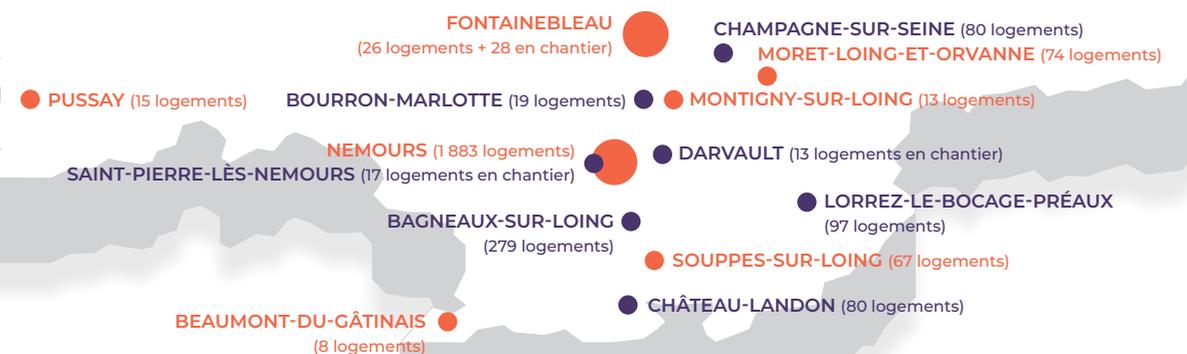
Le patrimoine de Val du Loing Habitat compte à fin 2021, **2 438 logements familiaux** implantés sur **11 communes** du département de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. Les logements classés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) représentent **1 359 logements soit 55 % du patrimoine** de Val du 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 Agées**, dont l'une est située à Nemours (**20** équivalent-logements), l'autre à Château-Landon (**80** équivalent-logements)
- Val du Loing Habitat propose également **63 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 **1 700 emplacements** de stationnement
- **8 locaux commerciaux** sur le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours
- **2 locaux professionnels** à Bagnaux-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

Comme en 2020, Val du Loing Habitat s'est mobilisé en 2021 pour faire face à la crise sanitaire dont les impacts aussi bien pour nos locataires que pour notre établissement s'avèrent multiples, tant du point de vue économique que social.

ÉDITO

L'organisation de VLH a dû s'adapter à la situation pour rester présent auprès des locataires et accompagner les plus fragiles d'entre eux. Aujourd'hui, nous mesurons à quel point cette pandémie a eu comme répercussions depuis deux ans sur nos opérations, ralentissant la plupart de nos chantiers de constructions et projets de réhabilitations.

Malgré tout, nous avons eu la satisfaction de livrer à Champagne-sur-Seine la 1^{re} résidence intergénérationnelle de VLH. Ainsi, sur 80 logements locatifs sociaux que comprend la résidence, 56 sont certifiés Habitat Senior Service. Pensée en termes d'accessibilité, de proximité et de modernité, cette résidence est le fruit d'un partenariat original, placé sous le signe d'une volonté sociale et solidaire.

2021 nous a également permis, après analyse des résultats de la dernière enquête de satisfaction menée auprès d'un échantillon représentatif de 302 de nos locataires, de réfléchir à des pistes d'améliorations.

Les résultats chiffrés montrent globalement un niveau de satisfaction élevé bien que l'enquête ait été menée dans un contexte économique, social, et surtout sanitaire très difficile.

Ces résultats nous permettent d'observer les retombées positives de nos actions existantes, mais également de cibler les axes d'amélioration sur lesquels nous devons travailler afin de déployer des dispositifs « correctifs » visant à améliorer toujours plus le niveau de satisfaction de nos locataires.

Par ailleurs, le processus de regroupement entrepris par VLH avec 3 autres Offices du département dans le cadre de la Loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a dû s'interrompre en raison du refus de la DGFIP d'apporter une suite favorable à notre demande d'agrément faite en mars 2021. À la suite de cette décision, VLH a dû étudier de nouvelles propositions de regroupement faites par d'autres bailleurs. Un rapprochement devrait pouvoir se concrétiser en 2022.

À moyen terme, ce regroupement devrait nous permettre de bénéficier d'un soutien financier non négligeable, de partager les savoir-faire et de mettre en place une véritable stratégie de couverture équilibrée du territoire en partageant une communauté de vues, d'actions et de moyens.

Les temps forts en 2021

1^{er} février

Lancement de la page JE PAIE MON LOYER permettant aux locataires de régler leur loyer en ligne depuis le site internet de Val du Loing Habitat

8 mars

Participation de Val du Loing Habitat à la campagne nationale de sensibilisation aux violences faites aux Femmes

30 mars

Présentation des résultats de l'enquête de satisfaction des locataires au Conseil d'Administration

7 juillet

Inauguration de la 1^{re} résidence intergénérationnelle de VLH, « Les Cenelles » à Champagne-sur-Seine

16 juillet

Lancement de la campagne d'information et de sensibilisation à la vaccination contre la COVID-19

6 septembre

Lancement de la campagne de spots publicitaires sur les ondes d'Évasion FM

24 septembre

Participation à la Fête des Voisins 2021

25 septembre

Participation à la Fête de la Jeunesse organisée par la Ville de Nemours

2 octobre

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

13 octobre

Inauguration de la 1^{ère} résidence de VLH dans le département de l'Essonne, la résidence « du Clos des jardins de la Garenne » à Pussay

21 novembre

Présentation devant les spectateurs de la Scène du Loing à Nemours de la pièce chorégraphique « Danse au Loing » créée par la compagnie Art Move Concept et dont VLH fut le partenaire pendant plus de 7 mois

6 décembre

Organisation d'une collecte interne de vêtements en faveur du Secours Populaire Français de Nemours

Les chiffres clés en 2021

52
collaborateurs



24
marchés publics
conclus pour un
montant d'environ
3 668 000 € HT



777 860 €
consacrés à des travaux
de maintenance



14 924 697 €
de chiffre d'affaires

248
logements reloués
dont 22 mutations
sociales



179
logements en chantier
dont 80 ont été livrés
en cours d'année



33
logements agréés





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 2021, il s'est réuni en séance à 3 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 Bagneaux-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

01

Emmanuelle BERCIS, 1^{re} adjointe au Maire de la ville de Bagneaux-sur-Loing.

02

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

03

Annie DURIEUX, Adjointe au Maire déléguée à la petite enfance, à l'éducation et à la jeunesse de la ville de Nemours.

04

Claude JAMET, Maire de Bagneaux-sur-Loing, Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Nemours, représentant la ville de Bagneaux-sur-Loing.

05

Florence MARCANDELLA, Adjointe au Maire de Nemours, déléguée au commerce, à l'artisanat et à l'économie de la Ville de Nemours.

06

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

01

Michel GONORD, Maire de Champagne-sur-Seine (élu), implication Politique de la ville, logement social.

02

Chantal PAYAN, 1^{re} adjointe au Maire de Bourron-Marlotte (élue), en charge de l'urbanisme.

03

Marie DUCLAU, Chef du service Climat et Transition Energétique de Seine-et-Marne Environnement.

04

Jean-Pierre NOUVET, Chargé d'affaires en économie sociale et institutionnelle, Crédit Coopératif de Melun.

05

Josiane BOSC, Retraitée de la Banque, Administrateur CCAS, bénévole association Info Dette.

06

Philippe GRANDJEAN, Architecte Urbaniste au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77.

07

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 2021, le Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat a voté 39 délibérations, dont voici les plus marquantes :

- Approbation du rapport d'activité 2020 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2020 après lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes ;
- Signature de la convention du Fonds de Solidarité Logement de Seine-et-Marne (FSL) ;
- Approbation des modifications par l'État dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 ;
- Approbation des statuts de la Société Anonyme de Coordination (SAC) Seine-et-Marnaise ;
- Prise d'acte du refus de la DHUP d'accorder son agrément pour la création d'une Société Anonyme de Coordination (SAC) Seine-et-Marnaise ;
- Présentation des propositions de regroupement de 5 organismes : ESSIA, PLURIAL, SEQENS, VILOGIA, IDELIANS.

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 2021

- 11 séances
- 600 dossiers examinés en CALEOL
- 248 nouvelles familles logées dans le parc dont
- 22 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 22 octobre 2020

Président

Claude Jamet

Membres titulaires

Claude Jamet,
Annie Leberche,
Philippe Grandjean,
Philippe Roux

Membres suppléants

Jean-Marie Bardu,
Philippe Pelluet,
Florence Marcandella

Les chiffres clés de la CAO en 2021

- 5 CAO
- 24 marchés publics conclus pour un montant d'environ 3 668 000 € 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
- 3 conseils de concertation locative ont eu lieu en 2021, dont 1 axé principalement sur les opérations de réhabilitation et de construction à Bagneaux-sur-Loing

Les commissions d'impayés et de prévention des expulsions

- 9 Commissions Sociales des Impayés (CSI)
- 4 Commissions Partenariales des Impayés Locatifs (CPIL)
- 4 Commissions Sociales des Troubles de l'Occupation (CSTO)

DIRECTION GÉNÉRALE ET ORGANIGRAMME DES SERVICES

Madame Annie Leberche a été nommée Directrice Générale par décision du Conseil d'Administration du 30/10/2008.

La Directrice Générale met en œuvre 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

LA SATISFACTION DES LOCATAIRES : UNE PRIORITÉ POUR VAL DU LOING HABITAT

L'AORIF, l'Association des Organismes HLM de la Région Île-de-France, est un mouvement professionnel qui s'est engagé depuis 2003 sur l'amélioration de la qualité du service rendu aux habitants. Cet engagement prévoit notamment, pour chaque organisme participant, la réalisation d'une enquête de satisfaction auprès de ses locataires. Le nombre d'organismes participants ne cesse de croître puisqu'en 2020/2021 ce ne sont pas moins de 40 organismes qui ont décidé de participer à la démarche, représentant un patrimoine de près de 405 000 logements en Île-de-France, soit un échantillon à l'échelle régionale de 50 000 locataires interrogés.



Niveau de satisfaction vis-à-vis de Val du Loing Habitat

84% des locataires sont globalement satisfaits de Val du Loing Habitat. Les locataires interrogés se sont exprimés sur leur ressenti vis-à-vis du logement en général.

À savoir qu'en logements collectifs, ce sont **84,3%** des locataires satisfaits contre **81%** en logements individuels. Il est à noter que les nouveaux locataires (moins de 2 ans) sont satisfaits à **95%**. Aussi, **78%** des locataires de Val du Loing Habitat sont prêts à nous recommander contre **77%** en 2017.



La résidence

80% de satisfaction est le chiffre retenu pour ce qui est de la satisfaction de la résidence. Pour les **20%** d'insatisfaits, les motifs évoqués sont l'entretien et la propreté de la résidence à **36%**, viennent ensuite les problèmes liés à des dysfonctionnements techniques à **22%** et les problèmes de relation de voisinage à **19%**. Enfin, les dégradations et incivilités comptabilisent **15%** d'insatisfaction.

Le fonctionnement des équipements des parties communes

80% des personnes interrogées sont satisfaites du fonctionnement des équipements présents dans les parties communes de leur résidence. Pour les **20%** d'insatisfaits, les raisons évoquées sont les portes du hall d'entrée pour **36%** d'entre eux, puis pour **24%** l'ascenseur de leur résidence, l'éclairage des parties communes pour **19%**, les portes de garage et parking pour **16%** et le contrôle d'accès (digicode ou interphonie) pour **7%** des insatisfaits. Enfin, **4%** ne sont pas satisfaits des locaux à vélos et poussettes.

Les conditions d'entrée dans le logement

88% des locataires interrogés sont satisfaits des conditions d'entrée dans le logement contre **87%** en 2017. Parmi les **12%** de personnes insatisfaites, **72%** le sont en raison du fonctionnement des équipements du logement. **41%** remettent en cause la propreté de leur logement alors que **28%** d'entre elles ne sont pas satisfaites de l'entrée dans les lieux. Certains locataires rencontrent par ailleurs des difficultés lors de la signature de leur bail.

L'accueil et le contact avec l'organisme

80% des locataires sont satisfaits de l'accueil et du contact avec le personnel de Val du Loing Habitat. Que ce soit par téléphone (81,1%), auprès du gardien (81,5%), à l'agence de proximité et au siège de Val du Loing Habitat (87,5%), les locataires sont satisfaits de la qualité des échanges. Les moyens d'information et de communication apportent également un taux de satisfaction à 81% (site internet et supports de communication).



Les chiffres clés

84%

des locataires sont satisfaits de Val du Loing Habitat.

80%

des locataires sont satisfaits de leur résidence.

80%

des locataires sont satisfaits du fonctionnement des équipements présents dans les parties communes.

88%

des locataires sont satisfaits des conditions d'entrée dans leur logement.

80%

des locataires sont satisfaits de l'accueil et du contact avec le personnel de Val du Loing Habitat.

83%

des locataires sont satisfaits de la gestion de la crise COVID par Val du Loing Habitat.



La gestion de la crise COVID

L'une des grandes questions qui a été posée pendant cette enquête concernait la gestion de la crise COVID par Val du Loing Habitat, notamment pendant les périodes de confinement. 83% des locataires se sont déclarés satisfaits.

Pour rappel, Val du Loing Habitat a mis en place différentes actions lors de la crise sanitaire :

- **Opération séniors** consistant à appeler plus de 600 personnes de plus de 65 ans pour s'assurer qu'elles n'étaient pas en danger et qu'elles pouvaient correctement s'approvisionner ;
- **Solutions de paiement proposées et assistance** pour effectuer un virement bancaire ou proposer l'étalement des dettes liées au loyer ;
- **Pleine mobilisation des équipes** de VLH et notamment des gardiens, astreinte technique étendue pour les urgences 24h/24, nettoyage des parties communes et des bornes enterrées, ramassage des encombrants, des déchets, des masques et gants usagés ;
- **Communication constante** de VLH afin de maintenir le lien avec ses locataires et s'imposer comme un relai actif dans la prévention et la lutte contre le virus.

01

CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET RENOUVELER LES TERRITOIRES



Réhabilitations : des investissements à poursuivre



Modélisation du projet
de requalification du quartier
Fromonceau à Bagneux-sur-Loing

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 **1 147 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 2021, Val du Loing Habitat a également travaillé sur l'avancement du programme de requalification urbaine concernant la quasi-totalité des **223 logements sociaux** (répartis sur 6 groupes) des quartiers Praillons et Fromonceau à Bagneux-sur-Loing. La première réhabilitation à venir concernera **68 logements** répartis sur 4 groupes.

La crise sanitaire, débutée en 2020 et qui s'est poursuivie en 2021, 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 partiellement fructueuse en raison notamment d'une augmentation sans précédent du coût des matières premières et matériaux. L'attribution partielle liée à cet appel d'offres concerne les travaux sur les fenêtres, l'électricité, le revêtement de sol souple et le revêtement intérieur.

Par conséquent, le projet initial a dû être revu : certains logements qui étaient voués à la démolition vont finalement être réhabilités.

Les travaux qui sont envisagés consistent :

- 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 « îlot vert » pour le quartier de Fromonceau ;
- À la **création de balcons et de caves**.

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 2021 près de **777 860 €** 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.

Budget consacré à la maintenance du patrimoine



Un patrimoine qui s'étoffe et se diversifie



La résidence du Clos des jardins de la Garenne à Pussay

En plus de poursuivre la réhabilitation de son patrimoine, Val du Loing Habitat continue son activité de maîtrise d'ouvrage afin de répondre aux différents besoins des demandeurs de logements du Sud Seine-et-Marne et du Sud Essonne. Val du Loing Habitat a ainsi travaillé en 2021 sur différents projets dont certains, au cœur de nouvelles communes.



La résidence autonomie Les Plantagenêts à Château-Landon

Les opérations nouvelles en cours de travaux

CHÂTEAU-LANDON

Les Plantagenêts
2^e tranche – MOE directe
Réhabilitation en chantier

- **Nombre de logements :** 38
- **Type de logements :** 30 T1bis et 8 T2
- **Caractéristiques :** résidence autonomie
- **Prix de revient global prévisionnel :** 7 575 993 € TTC
- **Réception de la 1^{re} tranche (42 T1bis) :** 4 novembre 2019

DARVAULT

Résidence du Saut du Loup
VEFA en chantier

- **Nombre de logements :** 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
- **Prix de revient prévisionnel :** 2 754 839 € TTC
- **Financement État :** 67 600 € (agrément du 23 décembre 2016)
- **Financement Région :** 126 308 € (notifié le 5 juillet 2017)
- **Financement Action Logement :** 172 000 € (convention de réservation du 29 décembre 2017)

FONTAINEBLEAU

Domaine des Monarques
225, rue Saint-Merry
VEFA en chantier

- **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-PIERRE-LÈS-NEMOURS

Rue de la gare
VEFA en chantier

- **Nombre de logements :** 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 du Saut du Loup à Darvault



Chantier de la future résidence
du Domaine des Monarques
à Fontainebleau



Les opérations nouvelles en cours d'études

SAINT-MAMMÈS

110, rue Grande
VEFA

- **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, 10 novembre 2021
- **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
VEFA

- **Nombre de logements :** 60 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
- **Financement Action Logement :** 220 000 € (accord de décembre 2021)

BAGNEAUX-SUR-LOING

MOE directe
Secteur 1 : 43 à 73 rue Fromonceau

- **Nombre de logements :** 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 octobre 2019
- **Financement État construction :** 131 650 € (agrément du 10 décembre 2019)
- **Financement Région :** en cours
- **Financement Action Logement :** 480 000 €

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



NONVILLE

Route de Fontainebleau
MOE directe

- **Nombre de logements :** 28 logements (24 PLUS / PLAI et 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 mai 2020
- **Prix de revient prévisionnel :** 4 953 310 € TTC
- **Financement État :** 94 800 € (agrément du 23 décembre 2020)
- **Financement Région :** en cours
- **Financement Action logement :** 215 000 € (convention signée en octobre 2021)

MORIGNY-CHAMPIGNY

VEFA

- **Nombre de logements :** 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 :** 396 000 € (lettre d'engagement de décembre 2021)

Les livraisons

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Résidence intergénérationnelle
« Les Cenelles »

- **Nombre de logements :** 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)
- **Livraison :** 3 mai 2021

La résidence Les Cenelles à Champagne-sur-Seine



GPA

PUSSAY

Résidence du Clos des Jardins de la Garenne
VEFA

- **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 juillet 2020 (logements collectifs) et 3 novembre 2020 (logements individuels)

NEMOURS

Maison d'Accueil Express
Rue François Villon
VEFA

- **Nombre de logements :** 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 :** 9 juillet 2020

LORREZ-LE-BOCAGE-PRÉAUX

Résidence Les Jardins
2^e tranche - VEFA

- **Nombre de logements :** 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 :** 7 juillet 2020

Pré-études

- **Contacts opérationnels** auprès d'une quinzaine de contacts ou premières entrevues, laissés sans suite soit par les promoteurs ou les particuliers vendeurs soit par VLH lui-même.
- **Visites et Préfaisabilité faites en 2021 :** Moret-Loing-et-Orvanne (MOE directe), Champagne-sur-Seine.

Promouvoir le parcours résidentiel des locataires au travers de la vente du patrimoine

Val du Loing Habitat a mis en place en 2020 une politique de vente à court et moyen terme. En 2021, Val du Loing Habitat a vendu en bloc un ensemble de 3 bâtiments (26 logements) précédemment loué au SDIS de Nemours pour un montant de 2 500 000 € net vendeur.



Pavillon mis en vente, rue César Franck à Nemours



Maison du GEM de Nemours

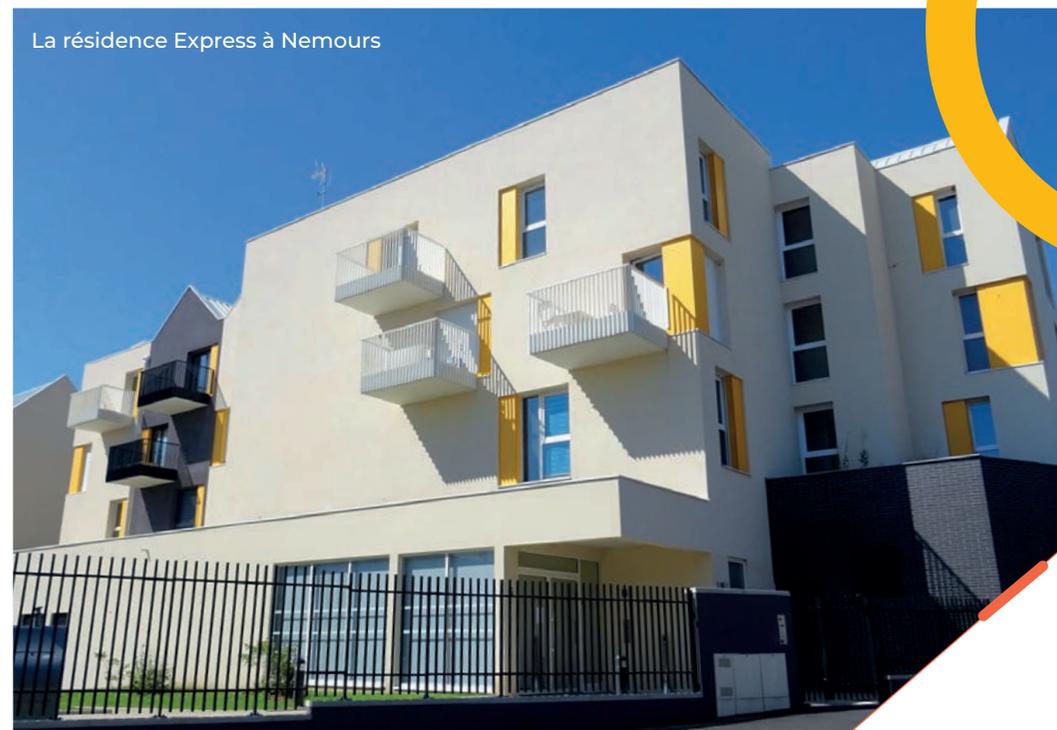
Locations commerciales et associatives

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).

À noter que 2 locaux ont été mis à la disposition de la Ville de Nemours dans le cadre du contrat de ville. Ces mises à disposition gratuites sont compensées par un abattement de la TFPB.

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 désireraient par exemple ouvrir une boutique éphémère.

Enfin, Val du Loing Habitat reste en 2021 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.



La résidence Express à Nemours

02

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



248 logements reloués

En 2021, **443 attributions** ont été accordées par la CALEOL et **248 baux** ont été signés, ce qui représente **un taux de rotation de 10%**. 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 positionnés sur un même logement.

La CALEOL s'est réunie à **11 reprises** en 2021 et a étudié **600 dossiers**.

Sur l'année 2021, **22 mutations** ont été effectuées, ce qui représente **8,8% 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 **169 places de stationnement**.

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



Taux de rotation du patrimoine



Le dispositif de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), effectif depuis le 1^{er} 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 2021, la RLS a représenté pour Val du Loing Habitat un coût de **629 415 €**, soit **4% des loyers**. Celle-ci devrait représenter **651 000 €** en 2022 avec pour conséquence une baisse de l'autofinancement net de Val du Loing Habitat.

En 2021, sur les **13 473 836 €** de loyers quittancés ouvrant droit à l'APL, la CAF a versé **2 874 908 €** d'APL et d'AL soit **21% des loyers quittancés**. Le nombre d'allocataires au 31 décembre 2021 était de **1 083**.

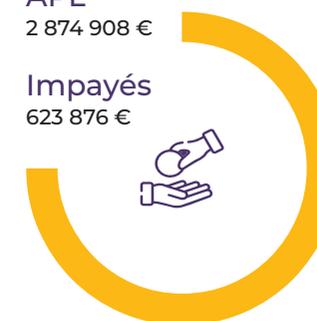
Le taux d'impayés locatif familial au 31 décembre 2021 est de 4%

Quittance

13 473 836 €
(loyers + charges)

APL
2 874 908 €

Impayés
623 876 €

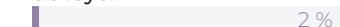


Mesures de suivi des locataires

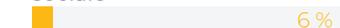
Délais de paiement



Garanties aux impayés de loyer



Protocole de cohésion sociale



Fond de solidarité logement maintien et accès

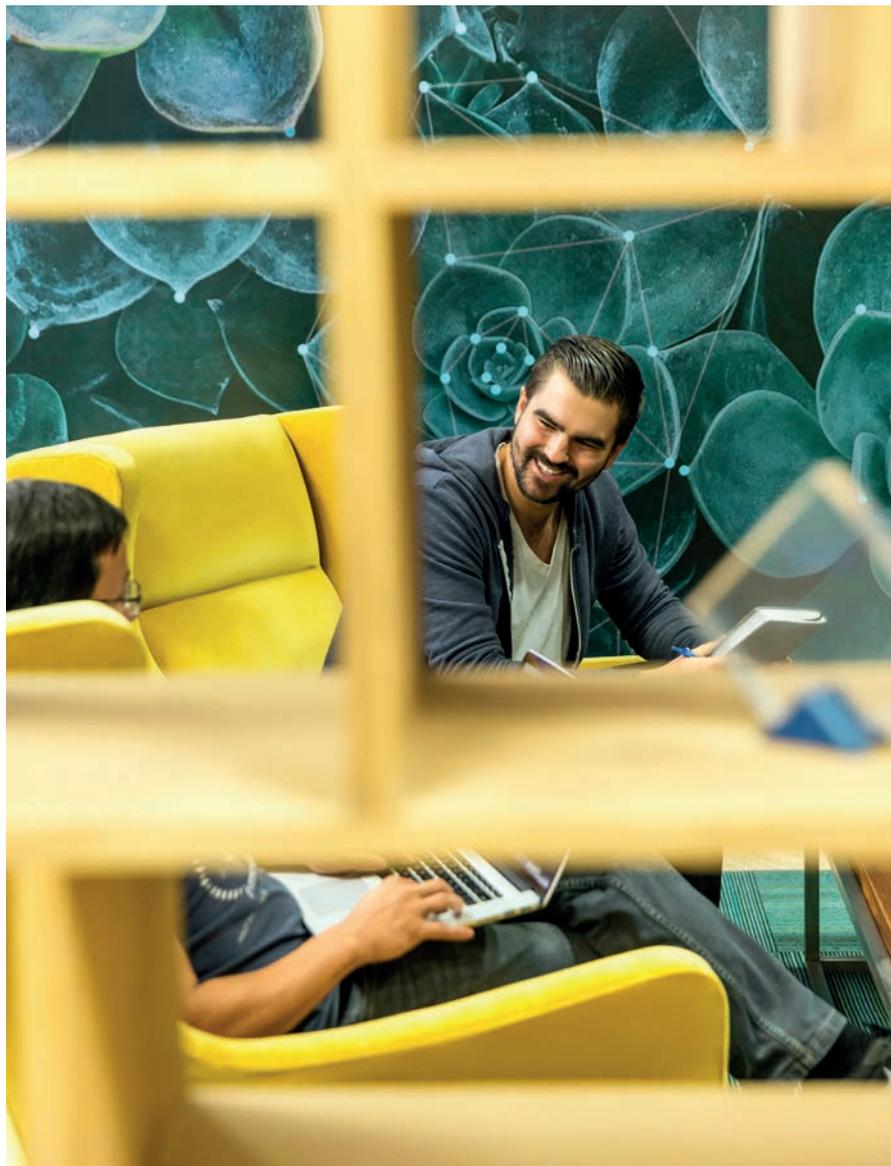


Nouveaux baux



03

DES PROFESSIONNELS AU SERVICE DES LOCATAIRES



Chiffres clés

L'effectif de Val du Loing Habitat au 31 décembre 2021 s'élevait à **49 collaborateurs** dont **16 fonctionnaires** et **36 salariés** de droit privé soit un nombre légèrement en hausse par rapport à l'année précédente.

Apprendre en travaillant

En 2021, Val du Loing Habitat a choisi d'accueillir **2 personnes** pour effectuer des Travaux d'Intérêt Général (TIG), **1 salarié** sous contrat d'apprentissage et **3 stagiaires** au sein des Directions Administrative, Financière et Clientèle en contrepartie des subventions régionales à l'investissement 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 la crise sanitaire provoquée par la pandémie de COVID-19 qui s'est poursuivie tout au long de l'année 2021.

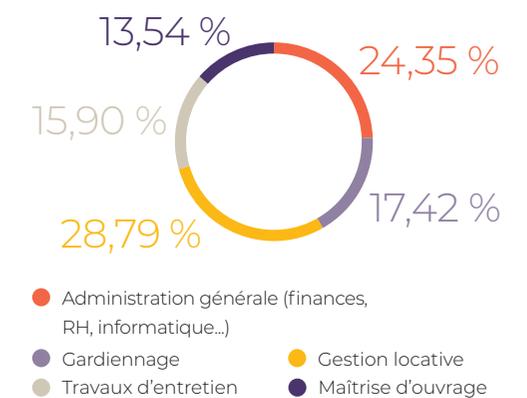
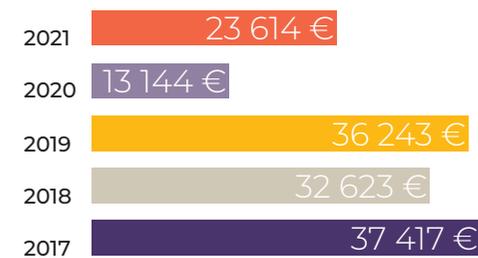
Le budget formation, de **23 614 €** en 2021, a représenté **1,37 %** de la masse salariale brute fiscale, ce qui a tout de même permis de poursuivre l'effort d'accompagnement des collaborateurs dans le développement de leurs compétences, avec pour priorité des formations axées sur le contrôle des travaux, la sécurité des clients et du personnel, les questions juridiques et les finances.

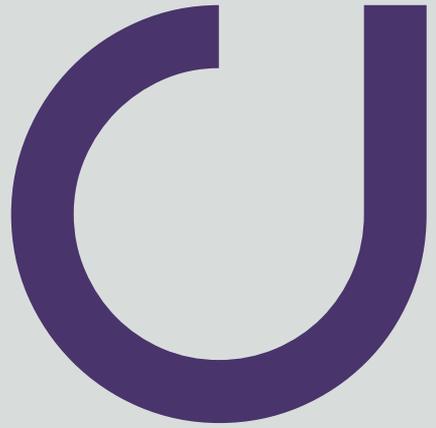


Budget consacré
à la formation



Répartition
des emplois par
grand domaine
d'activité





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

Rédaction

Aurélien DAVID
Val du Loing Habitat

Conception/Réalisation

Grafikmente

Impression

Imprimerie de Compiègne

Crédits Photos

© Val du Loing Habitat,
© Teddy Henin, © FRASK Architectes,
© GEM de Nemours, © Shutterstock,
© Unsplash

N° ISSN : 2804-4452

www.valduloinghabitat.fr