



RAPPORT, D'ACTIVITÉ 2022

SOMMAIRE

- p. 03 Carte d'identité et d'implantation
- p. 04 Édito
- p. 06 Les temps forts en 2022
- p. 07 Les chiffres-clés en 2022
- p. 08 **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
- p. 12 **DOSSIER**

VLH REJOINT LA SAC PLURIHABITAT : UNE UNION AU SERVICE DE L'HABITAT SOCIAL

1. 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

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

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

3. DES PROFESSIONNELS AU SERVICE DES LOCATAIRES

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

CARTE D'IDENTITÉ ET D'IMPLANTATION

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 (**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 **1700 emplacements** de stationnement
- **8 locaux commerciaux** 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

Le patrimoine de Val du Loing Habitat compte à fin 2022, **2438 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.





ANNIE LEBERCHE

DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE VAL DU LOING HABITAT

Le contexte géopolitique en 2022, marqué par l'invasion Russe en Ukraine en février, est venu bouleverser l'équilibre mondial, déjà fragile.

Les conséquences directes ont été multiples.

ÉDITO

Raréfaction des matières premières, hausse du coût de l'énergie, méfiance des banques quant à l'accord de prêts... sont autant d'éléments qui ont impacté la vie de Val du Loing Habitat, de nos partenaires et de nos locataires, nous obligeant à nous adapter constamment. Certaines opérations ont dû être repensées et nous avons dû soutenir davantage nos locataires face à la hausse de leurs factures énergétiques.

Malgré tout, après plus de 3 ans d'efforts, nous avons pu concrétiser un projet vital pour l'avenir de Val du Loing Habitat : son regroupement, dans le cadre de loi ELAN, dans une Société Anonyme de Coordination (SAC). C'est ainsi que le 28 juin 2022, Val du Loing Habitat a officiellement rejoint 4 autres organismes suite à la décision de son Conseil Administration le jeudi 24 mars 2022 en faveur du rapprochement avec la SAC PLURIHABITAT.

Aux côtés de PLURIAL-NOVILIA, de l'OPH DE LA MEUSE, de l'OPH DE SAINT-DIZIER et de CONFLUENCE HABITAT, Val du Loing Habitat bénéficiera d'un soutien financier significatif qui permettra notamment de mener à bien la réhabilitation des quartiers Praillons et Fromonceau à Bagneaux-sur-Loing, qui constituent le patrimoine le plus ancien de VLH et dont les habitants ont été durement frappés lors des inondations de 2016.

Cette collaboration entend poursuivre sa stratégie en faveur du développement des territoires où ses membres sont implantés, notamment à travers une mutualisation élargie des compétences et des services à destination des locataires des bassins d'habitat concernés. L'adhésion à une SAC permet aux OPH de se rapprocher sans pour autant fusionner, et donc de garder leur pleine autonomie tout en s'inscrivant dans une démarche collective qui profite à chacun de ses membres.

Rejoindre une structure qui compte actuellement 850 salariés et 56 000 logements en France nous permettra de poursuivre notre développement neuf dans le sud de la Seine-et-Marne et donc d'offrir des logements adaptés aux besoins des populations, à prix modérés.

LES TEMPS FORTS EN 2022

3 mars

Organisation d'une collecte interne de produits de première nécessité en faveur des réfugiés Ukrainiens

8 mars

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

1^{er} avril

Prise en gestion de la Résidence Autonomie « Les Plantagenêts » à Château-Landon

6 avril

Signature d'une convention de partenariat avec ENEDIS dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique

27 avril

Lancement du concours photo « J'aime ma résidence »

20 mai

Participation à la Fête des Voisins 2022

4 juin

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

7 juin

Lancement de la solution Immodvisor permettant de recueillir le niveau de satisfaction des locataires

28 juin

Val du Loing Habitat rejoint la Société Anonyme de Coordination (SAC) PLURIHABITAT

24 septembre

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

3 octobre

Célébration de la fin du projet ANRU au côté de la Ville de Nemours

6 décembre

Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat

LES CHIFFRES CLÉS EN 2022

15



marchés publics
+/- à **40 000 € HT**
conclus pour un
montant d'environ
6 254 462 € HT

54

collaborateurs



568 000 €

consacrés à des travaux
de maintenance



15 310 553 €

de chiffre d'affaires



186

logements reloués
dont **28** mutations
sociales

99



logements en chantier
dont **38** studios de la deuxième
tranche de la Résidence
Autonomie "Les Plantagenêts"
ont été livrés au cours de l'année

2



logements
en PLS 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 2022, 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 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

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

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

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

4 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.

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

6 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

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

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

3 Marie DUCLAU
Chef du service Climat et Transition Énergétique de Seine-et-Marne Environnement.

4 Jean-Pierre NOUVET
Remplacé le 21 juin 2022 par Johann LALANDE, Chargé d'affaires en économie sociale et institutionnelle, Crédit Coopératif de Melun.

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

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

7 Jean-Marie BARDU
Retraité Cadre Technico-Commercial de la Banque.

Les représentants désignés

Par Action Logement
Philippe PELLUET

Par la CAF

Jean-Luc ROGER
remplacé le 21 juin 2022
par **Christine TOURNAIRE**

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 CHRETIEN
Confédération Nationale du Logement (CNL)

À compter du 6 décembre 2022

Brigitte REDON, CNL
Michel DENISOT, CNL
Marie-Lucie ALVARAES, INDECOSA-CGT
Henri ESSELIN, INDECOSA-CGT

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

Annie BORGHESE (voix consultative)



Les décisions marquantes du Conseil d'Administration

En 2022, le Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat a voté 42 délibérations, dont voici les plus marquantes :

- Approbation des modalités d'organisation des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat
- Approbation du Projet d'Entreprise 2023-2025
- Regroupement : choix définitif de retenir la proposition du groupe PLURIAL NOVALIA en vue d'un rapprochement de Val du Loing Habitat au sein de la Société Anonyme de Coordination (SAC) PLURIHABITAT
- Validation du pacte d'actionnaires de la SAC PLURIHABITAT
- Désignation du représentant de la CCPN au Conseil d'administration de la SAC PLURIHABITAT
- Approbation du budget 2023 de la SAC PLURIHABITAT
- Installation au Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat des représentants des locataires élus suite aux élections de décembre
- Harmonisation des méthodes comptables entre les membres de la SAC PLURIHABITAT
- Autorisation d'émettre et de signer les contrats de titres participatifs entre Val du Loing Habitat et PLURIAL-NOVALIA

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 2022

- **11** séances
- **468** dossiers examinés en CALEOL
- **186** nouvelles familles logées dans le parc
Dont **28** 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 2022

- **7** CAO
- **15** marchés publics
+/- à 40 000 € HT conclus pour un montant d'environ 6 254 462 € HT

Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

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...

- **Le CCL** est composé des représentants de Val du Loing Habitat et des 4 administrateurs élus représentant les locataires au Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat.
- **3 conseils de concertation locative** ont eu lieu en 2022, dont 1 axé principalement sur le regroupement de Val du Loing Habitat dans le cadre d'une Société Anonyme de Coordination (SAC).

Les commissions d'impayés et de prévention des expulsions

- **10 Commissions Sociales des Impayés (CSI)**
- **4 Commissions Partenariales des Impayés Locatifs (CPIL)**
- **2 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.

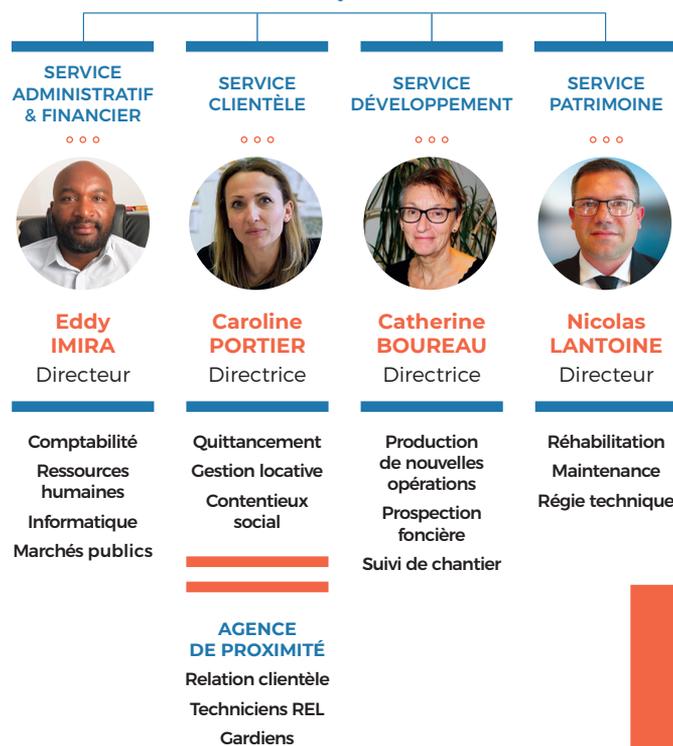
La Directrice Générale rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration dans un rapport annuel.



Claude JAMET
Président



Annie LEBERCHE
Directrice Générale



DOSSIER

VLH REJOINT LA SAC PLURIHABITAT : UNE UNION AU SERVICE DE L'HABITAT SOCIAL

La journée du 28 juin 2022 a marqué un tournant dans l'histoire de Val du Loing Habitat qui a rejoint officiellement la Société Anonyme de Coordination (SAC) PLURIHABITAT. Cette société compte parmi ses membres PLURIAL NOVILIA (36 600 logements), filiale d'Action Logement, l'OPH DE LA MEUSE (10 000 logements), l'OPH DE SAINT-DIZIER (4300 logements) ainsi que CONFLUENCE HABITAT (2900 logements).



Contexte et enjeux

Créé dans le cadre de la loi ELAN afin de répondre aux nouveaux critères fixés par l'État notamment en matière de nombre de logements gérés fixé à minima à 12 000 logements, le format de la SAC permet aux bailleurs sociaux de se réunir sans pour autant fusionner entre eux, et donc de garder leur autonomie tout en s'inscrivant dans une démarche collective.

Val du Loing Habitat, en rejoignant la SAC PLURIHABITAT, conserve ainsi sa pleine autonomie, son siège à Nemours et sa gouvernance ne sera pas remise en cause. Plus important encore : rejoindre une SAC est sans impact pour les locataires. Ainsi, les interlocuteurs habituels à Val du Loing Habitat demeureront à leur écoute.

Mais rejoindre la SAC PLURIHABITAT, dont le nom vient souligner la dimension plurielle et collective de la structure, représente aussi une formidable opportunité pour Val du Loing Habitat, ses locataires et ses partenaires. Cela permettra à Val du Loing Habitat de bénéficier, en rejoignant un groupement filiale d'Action Logement, d'un soutien financier de poids, de mutualiser le savoir-faire entre les différents organismes qui composent ce groupement et avec lesquels nous partageons des valeurs fortes et une même vision de l'habitat et de mettre en place une véritable stratégie de couverture équilibrée du territoire en partageant une communauté de vues, d'actions et de moyens.

À terme, générer un nouveau dynamisme au service des habitants du sud Seine-et-Marne, adapter l'offre de logements aux spécificités de notre bassin d'emploi ou encore générer une dynamique d'offre de logements en cohérence avec la vitalité démographique du 77, sont autant d'objectifs qui pourront être pleinement remplis.



S'inscrire dans une dynamique territoriale forte

« Val du Loing Habitat inscrit son activité dans une dynamique forte qui s'appuie à la fois sur un patrimoine de qualité, en partie en cours de rénovation, et sur le renforcement de notre démarche de maîtrise d'ouvrage directe », précise Claude Jamet, Président de Val du Loing Habitat. **« Au-delà de nous mettre en conformité avec la loi ÉLAN, notre adossement à la SAC va nous permettre de mener à bien la réhabilitation de 220 logements à Bagneaux-sur-Loing, et de poursuivre notre développement neuf dans le sud de la Seine-et-Marne.**

Cette collaboration nous rendra plus fort pour affronter les défis auxquels nous devons faire face à l'avenir, et soyez-en sûrs, renforcera nos engagements auprès de nos locataires et de nos partenaires dans ce qui a toujours été pour nous la priorité : proposer des logements de qualité, diversifier l'offre immobilière des territoires, offrir des logements adaptés aux besoins des populations, et à prix modéré et améliorer significativement la qualité de vie des habitants ».

Renforcer le fonctionnement local de la SAC

L'entrée de 2 nouveaux OPH au sein de la SAC a été l'occasion de renforcer son organisation par la signature de l'ensemble de ses membres d'un nouveau Pacte d'actionnaires le 28 juin 2022. Autour d'un Conseil d'Administration de la SAC recomposé, et pour renforcer le fonctionnement local de la SAC, deux Comités Territoriaux, l'un pour la Seine-et-Marne (77), l'autre pour la Haute-Marne (52) et la Meuse (55), ont été créés. Ceux-ci auront pour mission la coordination et le suivi des actions menées sur chaque territoire.

Ils superviseront également les liens avec les collectivités territoriales et les partenaires (État, Banque des Territoires, ALS, etc.) et s'attacheront à optimiser les synergies opérationnelles entre les bailleurs.

Fort d'environ 850 salariés et 56 000 logements, avec une trajectoire de développement à 4 ans la portant à plus de 61 000 logements, la SAC PLURIHABITAT continuera d'accompagner au mieux les stratégies logement des territoires.



L'habitat au cœur de votre développement territorial



Rattaché au Conseil Départemental de la Meuse



Rattaché à la Communauté d'Agglomération de St-Dizier, Der & Blaise



Rattaché à la Communauté de Communes du Pays de Montereau



Rattaché à la Communauté de Communes du Pays de Nemours

56 000
logements locatifs

850
salariés



1



CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET RENOUVELER LES TERRITOIRES



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 **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 2022, Val du Loing Habitat a travaillé sur l'avancement du programme de **requalification urbaine de 212 logements sociaux** des quartiers Praillons et Fromonceau à Bagneaux-sur-Loing. La première réhabilitation à venir concernera **12 logements individuels**.

Après de nombreux arbitrages, il a été décidé de ne démolir plus que 16 logements et de réhabiliter les 196 autres. Ainsi, le projet initial a été revu et certains logements, initialement voués à la démolition, vont finalement être réhabilités.

Les travaux sur les 196 logements consisteront :

- **À l'isolation thermique** par l'extérieur des immeubles et à la pose de bardage ;
- **Au remplacement des menuiseries** par du double vitrage très haute performance ;
- **À la réfection avec isolation** des toitures et des terrasses sur 5 groupes ;
- **Aux travaux suivants dans les logements :** sécurité électrique, plomberie, chauffage, VMC et revêtements des sols ;
- **À la création d'ascenseurs** dans les bâtiments collectifs.

Un patrimoine entretenu et renouvelé

L'entretien du patrimoine s'effectue essentiellement par le biais de prestataires et ponctuellement par la régie composée de deux 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 2022 près de **568 000 €** 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.

Budget consacré à la maintenance du patrimoine

2020: 603 000 €

2021: 623 000 €

2022: 568 000 €

Un patrimoine qui s'étoffe et se diversifie

La résidence des Monarques à Fontainebleau



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 2022 sur différents projets, dont voici la synthèse ci-après.



La résidence du Saut du Loup à Darvault

Chantier de la résidence à Saint-Pierre-lès-Nemours



LES OPÉRATIONS NOUVELLES EN COURS DE TRAVAUX

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
- **Démarrage des travaux** : 3 mars 2017
- **Prix de revient prévisionnel** : 2 754 839 € TTC
- **Financement État** : 67 600 €
- **Financement Région** : 126 308 €
- **Financement Action Logement** : 172 000 €
- **Livraison prévisionnelle** : 3^{ème} trimestre 2023 (suite à un recours des tiers qui a conduit à l'arrêt provisoire du chantier)

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
- **Démarrage des travaux** : juin 2020
- **Prix de revient prévisionnel** : 2 213 132,35 € TTC
- **Financement** : prêts bancaires
- **Livraison prévisionnelle** : 3^{ème} trimestre 2023

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
- **Prix de revient prévisionnel** : 3 045 954 € TTC
- **Financement État** : 63 648 €
- **Financement Action Logement** : 208 000 €
- **Livraison prévisionnelle** : réalisation en 2022 des études techniques sur construction avant reprise du chantier (suite au jugement du tribunal prononçant la résiliation de la VEFA et la reprise en maîtrise d'ouvrage directe de l'ouvrage)

CHÂTEAU-LANDON

Les Plantagenêts

2^e phase – MOE directe

- **Nombre de logements** : 38
- **Type de logements** : 30 T1bis et 8 T2
- **Caractéristiques** : résidence autonomie
- **Prix de revient global prévisionnel** : 7 575 993 € TTC
- **Mise en location** : 1^{er} semestre 2023



La résidence autonomie Les Plantagenêts à Château-Landon

Intérieur d'un logement de la résidence autonomie Les Plantagenêts à Château-Landon



LES OPÉRATIONS NOUVELLES EN COURS D'ÉTUDES

SAINT-MAMMÈS

110, rue Grande

VEFA

- **Nombre de logements** : 32 logements PLUS / PLAI / PLS
- **Type de logements** : 10 T2 + 14 T3 + 8 T4
- **Caractéristiques** : résidence composée de deux immeubles collectifs
- **Prix de revient prévisionnel** : 6 069 832 € TTC
- **Financement État** : 115 800 €
- **Financement Région** : 188 527 €
- **Financement Action Logement** : 172 000 €
- **Démarrage prévisionnel des travaux** : 1^{er} semestre 2023

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
- **Prix de revient prévisionnel** : 9 585 245 € TTC
- **Financement État** : 225 000 €
- **Financement Région** : 341 614 €
- **Financement Conseil départemental (91)** : 453 000 €
- **Financement Action Logement** : 220 000 €
- **Opération suspendue** : recours contentieux entre le promoteur et la commune vendeuse du terrain

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
- **Permis de construire modificatif** : préparation d'un PCM en 2022 pour la reconstruction de 32 logements dont 2 PLS
- **Financement État construction** : 131 650 € (agrément du 10 décembre 2019)
- **Financement Région** : en cours
- **Financement Action Logement** : 480 000 €
- **Dépôt du permis de construire modificatif** : 1^{er} semestre 2023

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



La résidence intergénérationnelle Les Cenelles à Champagne-sur-Seine



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
- **Prix de revient prévisionnel** : 4 953 310 € TTC
- **Financement État** : 94 800 €
- **Financement Région** : en cours
- **Financement Action Logement** : 215 000 €
- **Lancement de la consultation des entreprises** : 2^{ème} semestre 2023

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 €
- **Financement État surcharge foncière** : 153 000 €
- **Financement Région** : à solliciter
- **Financement Conseil départemental (77)** : à solliciter
- **Financement Action Logement** : 396 000 €
- **Démarrage prévisionnel des travaux** : 1^{er} semestre 2024

GPA

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
- **Prix de revient définitif** : 12 137 084 € TTC
- **Financement État** : 320 000 €
- **Financement Région** : 104 045 €
- **Financement Action Logement Diffus** : 704 000 €
- **Financement Action Logement complémentaire** : 832 000 €
- **Livraison** : 3 mai 2021
- **Gestion en 2022 des réserves à livraison et des GPA**

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
- **Prix de revient prévisionnel** : 1 520 777 € TTC
- **Financement État** : 40 000 €
- **Financement Région** : 78 530 €
- **Livraison** : 7 juillet 2020
- **Finalisation en 2022 des levées de réserves à livraison et GPA par le biais du protocole d'accord signé avec le promoteur le 8 octobre 2021**

PRÉ-ÉTUDES ET DIVERS

Contacts opérationnels en 2022 :

- Contacts pour les réserves foncières de Champagne-sur-Seine et Bagnaux-sur-Loing auprès d'opérateurs gestionnaires de résidences sociales.
- Réunion avec le nouveau maire de Beaumont-du-Gâtinais.

Visites et Préfaisabilité faites en 2022 :

- Faisabilité et visite suite à la sollicitation de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne (MOE directe) pour l'achat d'une propriété située rue Jean Jaurès.
- Faisabilité suite aux propositions réorientées par la société Plurial sur les communes de Vulaines-sur-Seine et Château-Landon.
- 4 faisabilités déclarées sans suite dans les communes de Beaumont-du-Gâtinais, Lorrez-le-Bocage-Préaux et Pussay.

- Paramétrages d'un progiciel de simulations de bilans d'exploitation (Apoca)
- Mise en place du partenariat avec la société Plurial pour les revues de projet et les tableaux de suivi d'opportunité et d'opérations



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. Depuis, 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 ainsi que 7 pavillons situés à 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.

Val du Loing Habitat reste en 2022 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.

Enfin, Val du Loing Habitat a conforté ses partenariats avec des acteurs locaux œuvrant en faveur des publics fragiles. C'est ainsi qu'au titre de l'intermédiation locative, plusieurs baux ont été signés, notamment avec « Le Rocheton », « Les Toits du cœur » ou encore « Initiatives77 », chargé de promouvoir toutes les actions de nature à favoriser l'insertion professionnelle.

À noter que dans le cadre de la lutte contre les violences intrafamiliales, Val du Loing Habitat a engagé un partenariat avec l'association « Paroles de Femmes - Le Relais » et à ce titre un logement leur a été mis à disposition.

2

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



186 logements reloués

En 2022, **300** attributions ont été accordées par la CALEOL et **186** 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 positionnés sur un même logement.

La CALEOL s'est réunie à **11** reprises en 2022 et a étudié **468** dossiers.

Sur l'année 2022, **28** mutations ont été effectuées, ce qui représente **15%** 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 **98 places de stationnement**.

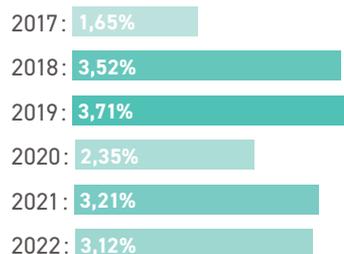
Par ailleurs, dans un souci de mixité sociale, Val du Loing Habitat exerce une démarche proactive auprès des entreprises locales et du collecteur **ACTION LOGEMENT** afin d'attirer un public qui ne dépose pas spontanément une demande de logement auprès des bailleurs sociaux.

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.

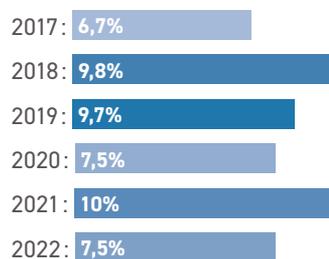
En 2022, la RLS a représenté pour Val du Loing Habitat un coût de **650 027 €**, soit **4%** des loyers. Celle-ci devrait représenter **667 000 €** en 2023 avec pour conséquence une baisse de l'autofinancement net de Val du Loing Habitat.

En 2022, sur les **16 054 015 €** de loyers quittancés ouvrant droit à l'APL, la CAF a versé **2 944 267 €** d'APL et d'AL soit **18,34%** des loyers quittancés. Le nombre d'allocataires au 31 décembre 2022 était de **1102**.

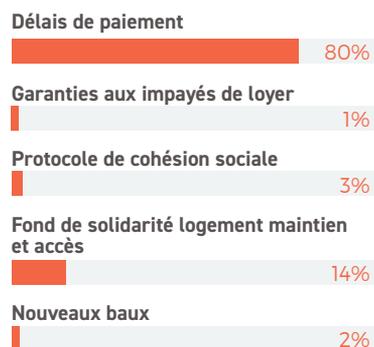
Mesures de vacances



Taux de rotation du patrimoine



Mesures de suivi des locataires



Le taux d'impayés locatif familial au 31 décembre 2022 est de 4,5%

- Quittance
16 054 015 € (loyers + charges)
- APL
2 944 267 €
- Impayés
685 368 €



3



DES
PROFESSIONNELS
AU SERVICE
DES LOCATAIRES

Apprendre en travaillant

En 2022, Val du Loing Habitat a choisi d'accueillir **2 personnes** pour effectuer des Travaux d'intérêt Général (TIG) ainsi que **2 salariés** sous contrat d'apprentissage 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 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 **22 478 €** en 2022, a représenté **1,70%** 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.

21

salariés ont bénéficié d'une formation

Budget consacré à la formation

2020 : 13 144 €

2021 : 23 614 €

2022 : 22 478 €

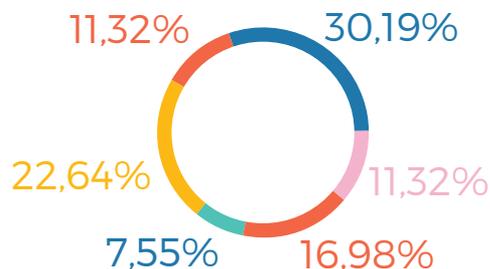


Chiffres-clés

L'effectif de Val du Loing Habitat au 31 décembre 2022 s'élevait à **54 collaborateurs** dont **11 fonctionnaires** et **43 salariés** de droit privé soit un nombre légèrement en hausse par rapport à l'année précédente.



Répartition des emplois par grand domaine d'activité



- Administration générale (finances / RH / informatique...)
- Gardiennage
- Gestion locative
- Maintenance courante
- Maîtrise d'ouvrage et grosse maintenance
- Autres (gestion directe RPA)



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

Agence Latitude

Impression

Imprimerie de Compiègne

Crédits Photos

© Val du Loing Habitat,
© David Ly, © FRASK Architectes,
© Adobe Stock

N° ISSN : 2804-4452

www.valduloinghabitat.fr