

RAPPORT d'activité/24



SOMMAIRE

LE MOT DE LA
DIRECTRICE GÉNÉRALE
P 03

PRÉSENTATION
DE L'OFFICE
P 04

LES STRUCTURES
DÉCISIONNAIRES
DE VAL DU LOING
HABITAT
P 06

DÉCISIONS
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
EN 2024
P 09

P 11 1. RESSOURCES HUMAINES
& POLITIQUE MANAGÉRIALE 2024

P 14 2. VOLET FINANCIER

P 18 3. INDICATEURS DE PERFORMANCE
2024 VS 2023

P 22 4. GESTION LOCATIVE

P 32 5. PATRIMOINE & MAÎTRISE D'OUVRAGE

CHIFFRES CLÉS
& TEMPS FORTS 2024
P 38

RENFORCEMENT
DU PROTOCOLE RGPD
P 40

POUR CONCLURE
P 41

REMERCIEMENTS
P 42

Le mot

DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE
PAR INTÉRIM

*“L’année 2024 marque
une transition majeure pour
Val du Loing Habitat.”*



Depuis avril, j’ai la responsabilité d’assurer la direction générale par intérim, avec la volonté de poursuivre et d’amplifier l’engagement qui est le nôtre : garantir un logement de qualité, accessible à tous, et adapté aux évolutions de notre société.

Dans un contexte économique et politique en pleine mutation, notre responsabilité est d’anticiper et de nous adapter. Les défis sont nombreux : inflation persistante, pression budgétaire sur le logement social, évolutions législatives impactant la construction et la rénovation, sans oublier les attentes grandissantes de nos locataires en matière de qualité de service et de cadre de vie. Face à ces enjeux, nous avons engagé une réflexion stratégique qui nous mènera jusqu’en 2026, avec des choix structurants à opérer dès 2025.

Anticiper 2025 pour construire 2026

L’année à venir sera une année charnière. Les arbitrages que nous ferons détermineront la trajectoire de Val du Loing Habitat pour les années suivantes. Quatre grandes priorités guideront notre action :

Préserver et valoriser notre patrimoine

Nous devons poursuivre la rénovation et l’entretien de nos logements pour garantir un confort de vie optimal à nos locataires, tout en intégrant pleinement les enjeux de performance énergétique et de transition écologique. Dans un contexte de hausse des coûts des matériaux et de l’énergie, il nous faudra être innovants et pragmatiques pour maintenir un haut niveau de qualité tout en maîtrisant nos charges.

Investir intelligemment pour répondre aux besoins du territoire

La demande en logements sociaux reste forte, en particulier en Île-de-France et dans le sud de la Seine-et-Marne. Dans un cadre budgétaire contraint, nous devons faire des choix stratégiques quant aux projets de construction et de réhabilitation à privilégier. La priorité sera donnée aux opérations permettant de conjuguer accessibilité financière, performance environnementale et réponse aux besoins spécifiques des habitants, notamment les jeunes actifs, les familles monoparentales et les seniors.

Renforcer notre ancrage territorial et nos partenariats

Le logement social ne peut se penser isolément. Nous continuerons à travailler étroitement avec les collectivités, les acteurs institutionnels et nos partenaires économiques pour sécuriser nos projets et garantir leur viabilité sur le long terme. À travers nos engagements aux côtés des élus locaux et des dispositifs d’accompagnement des locataires, nous affirmons notre rôle d’acteur clé du développement territorial.

Un défi collectif pour un avenir durable

L’année 2024 a montré la capacité de Val du Loing Habitat à innover, à s’adapter et à renforcer son rôle au service du logement social. Ces acquis seront précieux pour aborder 2025 avec sérénité et détermination. La période qui s’ouvre exige de nous tous — collaborateurs, partenaires et élus — une mobilisation sans faille pour garantir à chacun un cadre de vie digne, durable et adapté aux évolutions sociétales.

C’est avec cette conviction et cette ambition que nous avançons ensemble vers l’avenir.

Caroline Portier,

Directrice Générale par intérim
Val Du Loing Habitat

En 2024, malgré une transition managériale et un contexte économique et sectoriel exigeant, Val du Loing Habitat a su maintenir la qualité de ses actions grâce à l’implication constante de ses équipes.



PRÉSENTATION de l'office

Val du Loing Habitat est un Office Public de l'Habitat ancré dans le sud francilien, gestionnaire de 2642 logements sociaux répartis sur trois départements: la Seine-et-Marne, l'Essonne et, prochainement, le Loiret.

Nous sommes implantés dans deux régions — l'Île-de-France et le Centre-Val de Loire — et couvrons un territoire réparti sur 5 intercommunalités (EPCI), 2 départements, et bientôt un troisième avec l'Essonne. Nous intervenons actuellement dans 15 communes, un chiffre qui passera bientôt à 16 avec le lancement d'un projet à Morigny-Champigny, situé dans l'Essonne. 52 % de notre patrimoine est localisé en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), sur la commune de Nemours, illustrant notre engagement dans les territoires à forts enjeux sociaux.

Val du Loing Habitat est rattaché à la Communauté de communes du Pays de Nemours, un territoire rural et périurbain du sud de la Seine-et-Marne, regroupant 21 communes et porteur d'initiatives économiques, solidaires, environnementales et sociales.

Nous intervenons, également, sur 4 autres intercommunalités (EPCI) :

- CC Moret Seine et Loing (77)
- CC Gâtinais Val-de-Loing (77)
- CC du Val d'Essonne (91)
- CC des Deux Vallées (45 – à venir)

Cet ancrage intercommunal permet à l'Office de répondre aux besoins spécifiques des habitants tout en accompagnant les collectivités dans leurs stratégies d'aménagement et de cohésion sociale.

Le 28 juin 2022, Val du Loing Habitat rejoint, en qualité de membre, la Société Anonyme de Coordination (SAC) PLURIHABITAT, créée le 3 juillet 2020 dans le cadre de la loi ELAN, qui vise à encourager les coopérations entre bailleurs sociaux tout en préservant l'ancrage local et l'autonomie de gestion de chaque structure.

PLURIHABITAT a pour mission principale de coordonner les stratégies patrimoniales, financières et d'investissement de ses membres. Elle permet également de mutualiser certaines fonctions supports (marchés publics, référentiels, formations, systèmes d'information...) afin de renforcer l'efficacité collective et la cohérence des actions à l'échelle du groupement.

Affiliée au groupe Action Logement, PLURIHABITAT est aujourd'hui la plus importante SAC du réseau, avec un patrimoine de plus de 56000 logements.

PLURIHABITAT regroupe aujourd'hui 6 bailleurs sociaux partenaires, partageant des valeurs communes et une volonté de développement au service des territoires :

- PLURIAL NOVILIA (filiale d'Action Logement – 36 600 logements)
- l'OPH de la Meuse (10 000 logements)
- l'OPH de Saint-Dizier (4 300 logements)
- Confluence Habitat (2 900 logements)
- Val du Loing Habitat (2 642 logements)
- Mon Logis – nouveau membre depuis 2024 (13 000 logements)



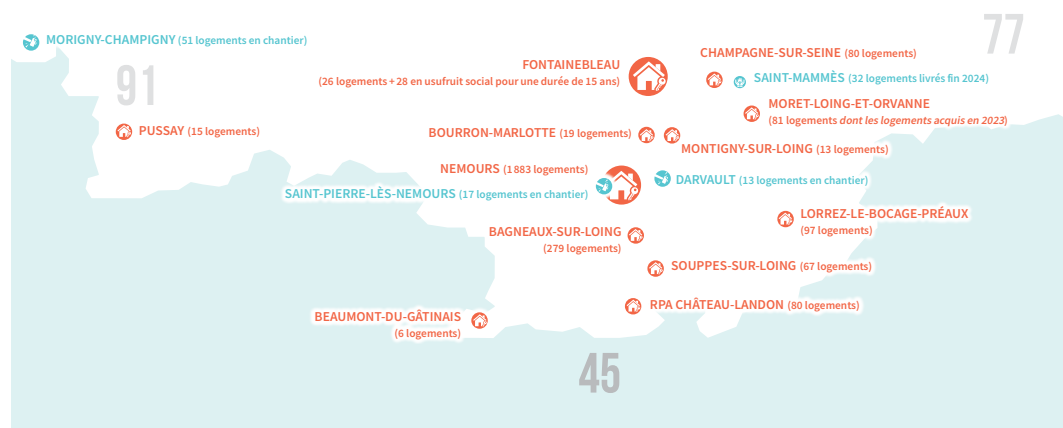


Hôtel de la Renaissance - Bourron-Marlotte

En intégrant cette SAC, **Val du Loing Habitat** renforce sa capacité d'adaptation aux évolutions réglementaires et économiques du secteur. Cette collaboration permet de **mutualiser les expertises, d'optimiser les coûts, de sécuriser les projets d'investissement**, tout en restant **profondément enraciné dans les dynamiques locales**. Elle constitue un **levier de structuration, d'efficience et d'innovation**, au service de la qualité de service rendue aux locataires et aux collectivités partenaires.

Pour **Val du Loing Habitat**, cette coopération est un **atout stratégique** : elle permet de **gagner en efficacité, d'optimiser les coûts et les ressources**, tout en **renforçant notre capacité d'actions** au service de nos territoires et de nos locataires.

Grâce à PLURIHABITAT, l'Office peut rester **proche de ses partenaires locaux et des réalités de terrain**, tout en s'inscrivant dans une **logique de solidarité entre bailleurs**, indispensable pour répondre collectivement aux défis actuels du logement social.



LES STRUCTURES DÉCISIONNAIRES de Val du Loing Habitat

DIRECTION GÉNÉRALE ET ENCADREMENT FONCTIONNEL

Madame **Annie Leberche** occupe les fonctions de **Directrice Générale** de Val du Loing Habitat, conformément à la décision du Conseil d'administration du **30 octobre 2008**.

La Directrice Générale est responsable de la mise en œuvre des décisions du Conseil d'administration. Elle représente l'Office dans tous les actes de la vie civile, signe les actes et contrats, et dispose du pouvoir d'engagement et d'ordonnancement des dépenses et des recettes. Elle exerce son autorité sur l'ensemble des services et des agents, dans le respect des délégations et des dispositions réglementaires. Elle rend compte de sa gestion au Conseil par le biais du présent rapport annuel.

Suite à une absence prolongée de la Directrice Générale, en mai 2024, le conseil d'administration a délibéré en faveur de la nomination de Caroline Portier au poste de Directrice Générale par intérim.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION VAL DU LOING HABITAT

> Piloter la stratégie, garantir la transparence

Le Conseil d'administration de Val du Loing Habitat est composé de **23** membres, représentant les collectivités territoriales, les partenaires institutionnels, les associations, les syndicats, les locataires et le personnel.

Il définit la stratégie de l'Office, décide du lancement des opérations de construction, de réhabilitation, d'aménagement, d'entretien du patrimoine, fixe l'évolution annuelle des loyers conformément à la réglementation, et vote le budget. Il est également garant de l'orientation sociale et financière de l'établissement.

En 2024, le Conseil s'est réuni à **quatre reprises** en séance plénière.

Le Conseil actuel a été **renouvelé le 22 octobre 2020**.



ORGANIGRAMME DIRECTION DES SERVICES
(AU 31/12/2024)



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 – 5^e Vice-Président du conseil départemental de Seine-et-Marne en charge des solidarités et Conseiller départemental du canton de Nemours.



6 représentants de la Communauté de Communes de rattachement :

- 1 Emmanuelle BERCIS**
Bagnaux-sur-Loing
- 2 Bernard COZIC**
Nemours
- 3 Annie DURIEUX**
Nemours
- 4 Claude JAMET**
Bagnaux-sur-Loing
- 5 Florence MARCANDELLA**
Nemours
- 6 Philippe ROUX**
Nemours

7 membres qualifiés :

- 1 Michel GONORD**
Maire de Champagne-sur-Seine
- 2 Chantal PAYAN**
Bourron-Marlotte
- 3 Marie DUCLAU**
Seine-et-Marne Environnement
- 4 Johann LALANDE**
Crédit Coopératif
- 5 Josiane BOSC**
CCAS, bénévole Info Dette
- 6 Philippe GRANDJEAN**
Architecte CAUE 77
- 7 Jean-Marie BARDU**
Retraité Cadre Banque

Représentants des institutions et partenaires sociaux :

- Par Action Logement : **Philippe PELLUET**
- Par la CAF : **Christine TOURNAIRE**
- Par l'UDAF : **Marie-Madeleine PATTIER**
- Par Equalis : **Evelyne FIKUART**
- Par la CFDT : **Évelyne DEMÉ**
- Par la CGT : **François QUÉRÉ**

Représentants élus des locataires :

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

Représentants du personnel Comité Social et Économique (CSE) :

- **Jérôme RAVARD**
- **Benjamin DEMAUX**
- **Suppléante Laure MASSIS**

Fidèles à leurs engagements, les administrateurs de Val du Loing Habitat ont, tout au long de l'année, pris part à des décisions structurantes, traduisant les orientations stratégiques de l'office en actions concrètes au service des territoires et de ses habitants.

DÉCISIONS DU CONSEIL d'administration /24

Un pilotage stratégique renforcé au service des orientations opérationnelles.

En 2024, le Conseil d'Administration de Val du Loing Habitat a délibéré sur des sujets structurants dans l'ensemble des champs d'action de l'Office.

Ces décisions traduisent une volonté de pilotage renforcé, une maîtrise stratégique des projets engagés et une réactivité face aux enjeux budgétaires, réglementaires et opérationnels.

AFFAIRES GÉNÉRALES

- **Nomination de Madame Caroline Portier** en qualité de Directrice Générale par intérim (délibération du 22/10/2020), en l'absence de Madame Annie Leberche
- Délégation de pouvoir en cas d'absence du Directeur Général au bénéfice des directeurs ou chefs de service
- **Approbation des nouveaux statuts de la SAC PLURIHABITAT**, suite à l'intégration d'un 6^e bailleur social (Mon Logis)
- **Présentation de la cartographie des risques anticorruption – Loi Sapin II** et validation d'un plan d'actions associé
- Présentation de l'appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement Services (AMI ALS) avec **mise en perspective du patrimoine de l'Office et de sa trajectoire énergétique**

FINANCES – MARCHÉS PUBLICS – COMMUNICATION

- **Approbation du compte financier 2023**
- Présentation détaillée des **états financiers annuels**
- Débat d'orientation budgétaire pour l'exercice 2024
- Approbation du **budget prévisionnel 2024**
- Candidature à l'appel à projet « Dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions » **appel à manifestation d'intérêt - AMI ALS**

GESTION LOCATIVE

- Présentation du **bilan des attributions 2023**
- Approbation de la politique de vente de VLH et plus particulièrement le parc de pavillons ouverts à cette possibilité (commissions 2024)
- Signature de la **convention Fonds de Solidarité Logement (FSL) Seine-et-Marne**
- Validation du **budget 2024 de la résidence autonomie Les Plantagenêts**
- Délibération sur la **politique des loyers 2025**

MAÎTRISE D'OUVRAGE ET PATRIMOINE

> Projets d'acquisition, de construction ou de réhabilitation

- Acquisition en VEFA de **22 logements sociaux à Saint-Pierre-lès-Nemours (77)**, 24 rue de Larchant
- Opportunité d'achat de **18 logements et d'une caserne de gendarmerie à Lorrez-le-Bocage**
- Opportunité d'acquisition de terrains à Moret-Loing-et-Orvanne (secteurs Écuelles et Moret-sur-Loing), en vue de :
 - La **construction de 28 logements sociaux** (rue de la Cateline)
 - La **réhabilitation d'un bâti communal pour 15 logements** (rue du Donjon)
- Autorisation de poursuite du projet mixte avenue Jean Jaurès à Moret-sur-Loing : **20 LLS + locaux d'activités + stationnements souterrains**
- Abandon du projet d'acquisition par voie de VEFA **62 logements locatifs sociaux**, chemin du Château à Maisse (91)
- Complément administratif pour l'opération en **VEFA de 50 logements locatifs sociaux à Puiseaux (45)**, rue de la Croix Sainte-Anne



Îlot Charles Cros - Moret-Loing-et-Orvanne

> Réhabilitations et projets techniques

- **Rétrocession des colonnes montantes coaxiales** de la ville de Nemours au profit de l'Office
- Approbation du **plan de financement prévisionnel** pour :
 - Démolition/reconstruction de 16 logements (Fromonceau – Secteur 1)
 - Réhabilitation de 12 pavillons (rue des Praillons – Bagneaux)
 - Reconstruction de 33 logements + pharmacie (Fromonceau – Secteur 1)
 - Construction neuve de 28 logements locatifs sociaux à Nonville et actualisation du prix de revient et du plan de financement prévisionnel
- **Actualisation du programme de division et soumission du plan de délimitation de la parcelle (Darvault).**
- **Projet d'acquisition foncière complémentaire** à Épisy (commune déléguée de Moret-Loing-et-Orvanne)

> Acquisitions et clôtures techniques

- Acceptation de la **cession d'une parcelle par le Conseil Départemental 77** pour la zone de bornes enterrées (Darvault).
- **Complément administratif** à l'acquisition des parcelles pour la réalisation de 25 logements sociaux à Moret-Loing-et-Orvanne (rue Cateline à Veneux-les-Sablons – CC MSL)

En 2024, le Conseil d'Administration s'est pleinement mobilisé pour assurer la continuité stratégique de l'Office, valider les opérations patrimoniales structurantes et garantir la soutenabilité financière des engagements pris.

Les décisions actées par notre Conseil traduisent une gouvernance active, en lien avec les orientations nationales, les dynamiques territoriales et les attentes des locataires.

Dans la continuité des orientations stratégiques validées par le Conseil d'administration en 2024, Val du Loing Habitat a poursuivi la structuration de son organisation interne, en s'appuyant sur un pilotage RH renforcé et des indicateurs de gestion sociale permettant d'accompagner durablement l'évolution de ses missions et de ses effectifs.

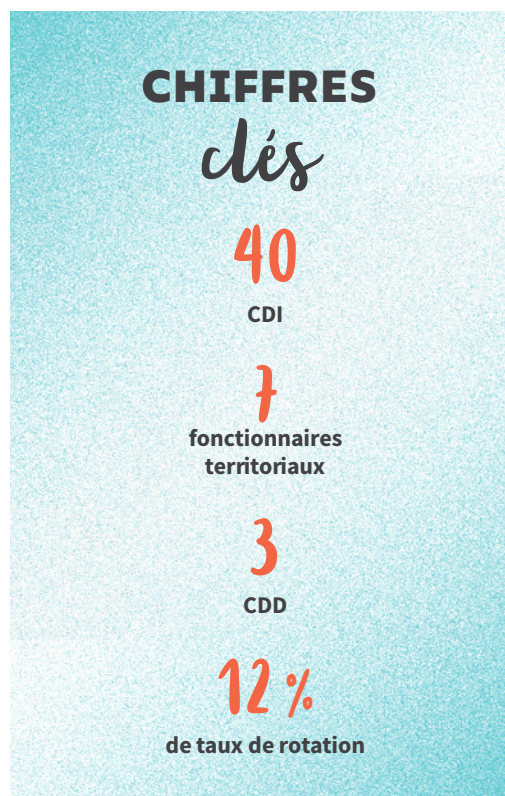


RESSOURCES HUMAINES & POLITIQUE MANAGÉRIALE 2024

En 2024, l'humain a occupé une place centrale dans les priorités de Val du Loing Habitat. Derrière chaque projet, chaque attribution, chaque intervention de proximité, ce sont 50 femmes et hommes qui œuvrent au quotidien pour un habitat plus solidaire et plus accessible. Retour sur les temps forts RH de l'année.

> Une organisation humaine agile et engagée

Composé de **50 agents** (soit **48,89 ETP**), l'effectif de Val du Loing Habitat reste stable, témoignant d'une gestion maîtrisée et d'un engagement fort. L'organisation se structure autour de trois grands pôles: administratif, clientèle / proximité, et maîtrise d'ouvrage. Ensemble, ils forment un collectif soudé, présent sur tout le parc de VLH.



> Qui fait quoi?

Une cartographie des métiers

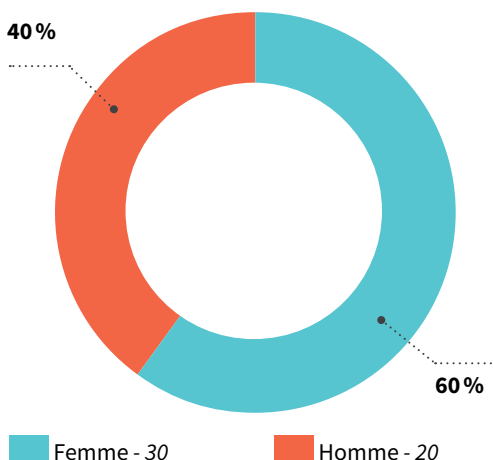
Dans le prolongement du travail engagé en 2024 sur l'analyse des métiers, une nouvelle répartition affinée des emplois a été formalisée en 2024. Elle met en lumière le poids des fonctions supports comme des métiers de terrain.

> Répartition de la masse salariale VLH (AU 25 JUIN 2024)

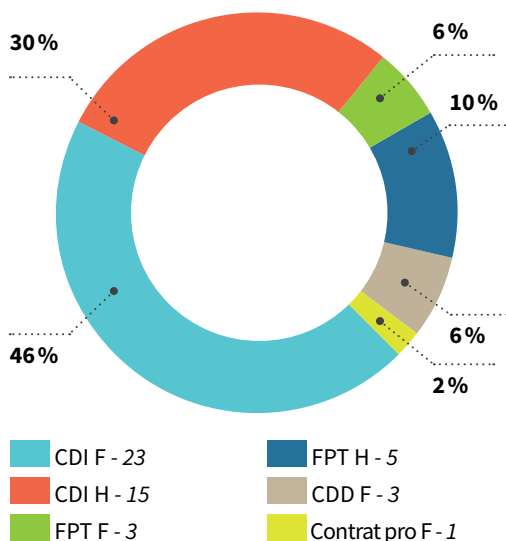
Nos 50 collaborateurs sont répartis sur 3 sites:

- **31** au siège à Nemours
- **15** à l'agence de proximité de Nemours (QPV du Mont-Saint-Martin)
- **4** à la résidence autonomie « Les Plantagenêts » à Château-Landon

Répartition de la masse salariale par genre



Répartition par nature contractuelle et genre



Catégorie	Nombre total
F	30
H	20
Total	50
CDI F	23
CDI H	15
FPT F	3
FPT H	5
Total	46
CDD F	3
CDD H	0
Total	3
Contrat pro. F	1

> Répartition des emplois par domaine

- Administration générale: **24,5 %**
- Gestion locative et agence de proximité: **53 %**
- Maîtrise d'ouvrage: **15,1 %**
- Résidence autonomie: **7,5 %**

> Pouvoir d'achat: une attention concrète

Dans un contexte inflationniste, l'Office a tenu à **récompenser l'engagement de ses collaborateurs**. En décembre, **42 agents ont perçu une prime de partage de la valeur**, pour un montant total de **29000€**.

Cette mesure s'inscrit dans une volonté de **valorisation salariale équilibrée**, combinée à une politique de rémunération transparente. La **masse salariale globale** s'est élevée à **1,67 M€**.

> QVCT: plus qu'un sigle, un pilier stratégique

Depuis 2022, l'Office déploie une politique ambitieuse de Qualité de Vie au Travail. En 2024, plusieurs actions structurantes ont été consolidées.

L'année 2024 a vu le **renforcement de la démarche Qualité de Vie et Conditions de Travail**. Accompagné par des professionnels, l'Office a poursuivi ses actions:

- Ateliers collectifs de prévention (stress, posture, équilibre vie perso/pro).
- Budgets dédiés à l'équipement ergonomique.

Le budget formation 2024 s'est élevé à 66 000 €. Une enveloppe de **60 000 €** est prévue pour 2025.

Thématiques couvertes:

- Actualisation des pratiques RH
- Techniques de vente sociale
- Habilitations électriques et SST
- Assermentations pour les équipes de proximité

> Et demain ?

La priorité sera donnée à la consolidation de la cohésion interne, à la valorisation des fonctions transversales.

> Une dynamique RH au service de la performance globale

Portée par des équipes et une gouvernance engagées, la stratégie managériale de 2024 a contribué à sécuriser les grands équilibres de l'Office. Dans ce contexte, le volet financier s'inscrit pleinement dans une logique de rigueur, d'anticipation et de soutien à l'investissement.

Poursuivant cette dynamique humaine et organisationnelle, la stratégie de gestion financière déployée en 2024 a visé à consolider les équilibres structurels de l'Office, tout en soutenant les investissements nécessaires à la qualité du service et à la pérennité du patrimoine.





VOLET **FINANCIER**

Gérer avec rigueur, investir avec stratégie, sécuriser l'avenir.

À l'été 2024, Val du Loing Habitat a été classé « office fragile » par la Fédération des OPH et la CGLLS, un signal d'alerte pris très au sérieux et transformé en levier d'action. Ce signal ne remet pas en cause la solidité de l'Office mais souligne la nécessité d'un réajustement financier et stratégique, dans un contexte sectoriel marqué par la tension économique, l'augmentation des charges, et la complexité des financements.

Dans cette dynamique de redressement, l'Office a adopté une feuille de route exigeante, structurée autour de trois priorités :

- **Piloter avec rigueur la gestion financière quotidienne**
- **Investir de manière ciblée et responsable**
- **Préserver les marges de manœuvre pour sécuriser l'avenir**

En 2024, malgré un résultat net toujours déficitaire (- 1,20 M€, en amélioration par rapport à 2023), **Val du Loing Habitat affiche une capacité d'autofinancement nette (CAF HLM) redevenue positive mais très fragile à +378 K€, contre - 275 K€ l'année précédente.** Cette évolution marque un **tournant positif**, reflet des efforts engagés en matière de pilotage financier.

> **Résultats consolidés 2024**

Poste clé	2023	2024
Chiffre d'affaires	12,30 M€	13,28 M€
Produits d'exploitation	16,74 M€	18,73 M€
Charges d'exploitation	16,80 M€	17,25 M€
Charges financières	3,06 M€	3,57 M€
Résultat net	-1,63 M€	-1,20 M€

> **Ratio d'autofinancement HLM :**

- 2022 : -0,27 %
- 2023 : -2,23 %
- **2024 : +2,84 %**

> **Capacité d'autofinancement**

Indicateur	2023	2024
CAF brute	3,27 M€	3,03 M€
Remboursement d'emprunts	-3,55 M€	-2,65 M€
Résultat net	-1,63 M€	-1,20 M€

> **Dettes et ratio d'endettement**

Année	Dettes au 31/12 (CRD)	Intérêts payés	Ratio d'endettement
2020	118,80 M€	1,41 M€	1,20 %
2021	116,80 M€	1,26 M€	1,10 %
2022	113,50 M€	1,25 M€	1,10 %
2023	111,50 M€	2,99 M€	2,69 %
2024	111,70 M€	3,57 M€	3,20 %

> **Analyse**

Un déficit comptable structurant, au service d'une stratégie

Bien que le résultat net reste négatif, il doit être relativisé au regard :

- du haut niveau de provisions pour charges exceptionnelles
- une RLS toujours aussi importante et pénalisante sur les recettes
- des investissements engagés sur le long terme avec un impact des charges financières important lié au livret A

Le ratio d'endettement s'établit à 3,20 % en 2024, en hausse par rapport aux années précédentes, **reflétant à la fois la hausse des taux d'intérêt et l'effort soutenu d'investissement** malgré un contexte budgétaire contraint.



> Subventions et fonds propres : un socle solide pour investir durablement

En 2024, Val du Loing Habitat a pu s'appuyer sur une structure financière consolidée, avec, par exemple, **5 M€ de titres participatifs** via notre candidature à L'AMI ALS (**Appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou de structures d'hébergement d'Action Logement Service**) versés en 2025. Ces ressources ont permis de maintenir un niveau d'investissement élevé, en particulier sur les projets de développement énergétique et de réhabilitation thermique.

Parmi les **dispositifs mobilisables en 2024 pour accompagner la transition énergétique**, on peut citer :

- les aides de l'**ANAH**
- les subventions de la **DRIEAT Île-de-France** pour l'amélioration de la performance énergétique
- les fonds dédiés à la rénovation énergétique dans le cadre des **Contrats de Ville**
- encore le soutien d'**Action Logement** sur des opérations ciblées de réhabilitation

Focus :

Taux de vacance & rotation, une gestion optimisée et réactive

En parallèle de l'activité de construction, les équipes de Val du Loing Habitat ont optimisé, encore, en 2024 la gestion des logements vacants pour soutenir les performances de relocation. Malgré une légère hausse du taux de vacance à **3,28 %**, celui-ci reste contenu grâce à la mobilisation rapide des équipes internes et des prestataires.

Un travail sur la baisse de la vacance sera le fruit d'une **optimisation opérationnelle structurée**, engagée avec le cabinet **AATIKO Conseils**, expert national reconnu dans l'accompagnement des acteurs de l'habitat. Cette collaboration a permis :

- **L'analyse et l'optimisation complète du processus de relocation**, avec un plan d'action à déployer
- **La redéfinition des rôles et responsabilités** les différents services de l'office
- **La mise en place d'indicateurs de pilotage** et de suivi des délais à chaque étape (remise en état, commercialisation, attribution)

Et l'**harmonisation des pratiques** autour d'un référentiel partagé.

Ces actions ont contribué à **réduire les délais de remise en état**, fluidifier la chaîne de décision et améliorer la réactivité dans l'attribution.

L'intervention d'AATIKO s'est aussi inscrite dans une logique de transformation managériale et de montée en compétences des équipes, en cohérence avec les enjeux RH et les ambitions de performance durable de Val du Loing Habitat.

Val du Loing Habitat poursuit en 2024 sa stratégie ambitieuse de couverture équilibrée et cohérente du territoire francilien et adjacent, en s'appuyant pleinement sur son engagement au sein de la Société Anonyme de Coordination (SAC) **PLURIHABITAT**.

Ce partenariat fort avec les autres bailleurs, membre de notre SAC, eux aussi implantés dans le 77 et le 91, tels que **PLURIAL NOVELIA, Confluence Habitat et Mon Logis**, par exemple permet de mutualiser expertises, moyens financiers et ressources humaines pour renforcer la qualité et la pertinence des interventions sur l'ensemble des 15 communes où Val du Loing Habitat est présent. Grâce à cette coopération structurée, Val du Loing Habitat peut mieux répondre aux défis spécifiques de chaque territoire – qu'il s'agisse des quartiers prioritaires, des zones en mutation démographique ou des besoins croissants en logement social durable – tout en garantissant une gestion optimisée des investissements et des projets de réhabilitation. Cette approche favorise également une cohérence stratégique entre les différentes intercommunalités (EPCI) d'implantation, notamment dans le sud Seine-et-Marne.

La **SAC PLURIHABITAT** joue ainsi un rôle central dans l'accompagnement des politiques publiques locales en matière de logement social via la mutualisation de certains appels d'offres, le transfert de compétences et de bonnes pratiques entre les membres au travers de séminaires aux thématiques dédiées (impayés, RH, qualité de services, maîtrise d'ouvrage...). Cette coordination favorise aussi la capacité d'adaptation de l'Office face aux évolutions réglementaires et économiques, tout en assurant une gestion rigoureuse et responsable, au bénéfice direct des habitants et des collectivités partenaires.

Après un pilotage financier rigoureux, c'est désormais sur le terrain de la gestion locative que Val du Loing Habitat poursuit ses efforts pour améliorer la qualité de service, optimiser les attributions et accompagner les parcours résidentiels.

Dans un contexte de rigueur budgétaire et d'exigence de transparence, la consolidation des pratiques financières s'est accompagnée en 2024 d'une montée en puissance des dispositifs de conformité, de contrôle interne et de prévention des risques, en cohérence avec les exigences de bonne gouvernance et les principes de responsabilité publique.



Ilot Charles Cros - Moret-Loing-et-Orvanne

CONSOLIDATION DU DISPOSITIF DE PRÉVENTION DES RISQUES D'ATTEINTE À LA PROBITÉ

En 2024, Val du Loing Habitat a franchi une nouvelle étape dans sa politique de prévention des atteintes à la probité, en structurant une approche opérationnelle et partagée autour de la **maîtrise des risques de corruption et de trafic d'influence**. S'inscrivant dans une logique de responsabilité et de transparence, cette démarche s'inspire des principes de la loi Sapin II et des recommandations adressées aux établissements publics locaux, bien que l'Office ne soit pas soumis à l'obligation réglementaire de mise en conformité prévue pour les grandes structures.

Un **travail de fond a été engagé sur l'analyse des risques**, avec le lancement d'une mission de cartographie confiée à un prestataire externe spécialisé. Cette analyse vise à identifier les points de vulnérabilité dans les processus internes, notamment dans les champs sensibles tels que la commande publique, les relations contractuelles avec les tiers ou encore l'attribution des logements. Cette action a mobilisé plusieurs directions et services dans une logique de transversalité :

- **Les ressources humaines**, chargées d'accompagner la mise en place d'un programme de sensibilisation continue des équipes

- **Les systèmes d'information**, pour intégrer des outils de traçabilité et d'alerte
- **La comptabilité et les finances**, pour consolider les dispositifs de contrôle interne

En complément, l'Office a poursuivi le développement de son **dispositif d'alerte interne sécurisé**, tout en amorçant les travaux de rédaction d'un **code de conduite**, qui viendra formaliser les règles déontologiques et sera intégré au règlement intérieur à horizon 2025. Une réflexion est également engagée sur les modalités d'évaluation des partenaires et prestataires, afin d'assurer une vigilance accrue sur les relations d'affaires.

En renforçant ces outils de pilotage et de prévention, Val du Loing Habitat confirme sa volonté de placer l'éthique, l'intégrité et la transparence au cœur de ses pratiques quotidiennes et de sa gouvernance interne.

Ces engagements structurels, qu'ils relèvent du champ financier, éthique ou opérationnel, trouvent une traduction concrète dans les **résultats d'activité 2024**. Les chiffres clés présentés ci-après offrent une lecture synthétique des évolutions enregistrées sur l'ensemble des volets de gestion de l'Office, et viennent illustrer les effets des orientations stratégiques mises en œuvre tout au long de l'année.



INDICATEUR DE PERFORMANCES

2024 VS 2023

Évolution des indicateurs et dynamique de gestion locative.

Dans un contexte économique marqué par des tensions inflationnistes persistantes, une pression accrue sur le logement social et une réglementation en constante évolution, Val du Loing Habitat a su maintenir en 2024 une trajectoire de gestion locative équilibrée, conjuguant maîtrise opérationnelle, performance sociale et sécurisation du parcours résidentiel.

Ce tableau synthétique met en lumière l'évolution des principaux indicateurs d'activité, de gestion patrimoniale, locative, sociale et financière de Val du Loing Habitat entre 2023 et 2024. Il reflète à la fois la **stabilité de la gestion**, la **capacité d'adaptation aux contraintes conjoncturelles**, et la **mobilisation continue des équipes** pour remplir les missions de service public de l'habitat social.

Tableau de bord consolidé – Évolution 2023-2024

Indicateur	2023	2024	Évolution & analyse
Logements gérés	2610	2642	+32 logements – Croissance patrimoniale maîtrisée
Logements attribués	198	206	+8 – Activité d'attribution dynamique, renforcée par la gestion en flux
Taux de rotation	3,06%	3,21%	+0,15 pt – Reprise modérée de la mobilité résidentielle
Taux de vacance	3,06%	3,28%	+0,22 pt – Hausse contenue liée aux nouvelles livraisons
Baux signés	159	206	+47 – Meilleur taux de transformation des attributions
Dont mutations sociales	45 (26 internes / 19 externes)	55 (31 internes / 24 externes)	+10 – Soutien accru à la fluidité du parcours résidentiel
Logements livrés	28	32	+4 – Offre renforcée, notamment avec la livraison à Saint-Mammès
Logements acquis (VEFA/MOD)	108 (101 VEFA / 7 MOD)	0	-108 – Fin d'un cycle d'acquisitions exceptionnel engagé en 2023
Logements agréés (PLUS/PLAI/PLS)	13	18	+5 – Progression modérée des projets contractualisés
Logements en chantier	113	118	+5 – Maintien d'un socle de production en phase opérationnelle
Taux de croissance du parc	1,65%	1,23%	-0,43 pt – Ralentissement conjoncturel, après un pic d'acquisitions en 2023
Investissements techniques	332000€	489000€	+157000€ (+47 %) – Renforcement de l'entretien courant du patrimoine
Gros entretien	53595€	82500€	+28905€ (+54 %) – Montée en puissance des travaux planifiés
Chiffre d'affaires annuel	12304000€	14790000€	+2,49 M€ – Progression liée à la hausse du patrimoine géré et aux révisions de loyers
Résultat net	-1630000€	-1200000€	+430000€ – Redressement maîtrisé malgré une conjoncture défavorable
CAF nette HLM	-275000€	+378000€	+653000€ – Retour à une capacité d'autofinancement positive
Effectifs (ETP au 31/12)	48,60	48,89	+0,29 ETP – Stabilité des effectifs, ajustement à la marge
Agents formés	29	33	+4 – Engagement maintenu en matière de développement des compétences
Montant des marchés publics ≥ 40 K€	4109941€ (9 marchés)	3721000€ (7 marchés)	-389000€ – Moins de marchés à fort volume, recentrage des investissements

L'année 2024 confirme une **gestion équilibrée et engagée**, caractérisée par :

- Une **hausse contrôlée de l'activité locative**, avec davantage de logements attribués et de baux signés, dans un parc en croissance modérée
- Une **légère augmentation des indicateurs de vacance et de rotation**, sans remise en cause de la performance locative globale
- Une **reprise financière encourageante**, matérialisée par une CAF nette redevenue positive et une réduction significative du déficit net
- Une **stratégie patrimoniale recentrée**, avec un fléchissement des acquisitions compensé par le renforcement des livraisons et des chantiers engagés
- Une **politique d'entretien soutenue**, traduisant une volonté claire de maintenir la qualité du parc existant
- Une **stabilité des ressources humaines**, conjuguée à un effort renforcé en matière de formation

En 2024, Val du Loing Habitat a poursuivi sa dynamique de production avec la signature de la promesse de vente du terrain de la Cateline, en vue de la construction d'environ 28 LLS en MOD, et du contrat de réservation pour l'opération de 22 PLS à Saint-Pierre-lès-Nemours.

Dans le prolongement de cette dynamique de développement maîtrisé, Val du Loing Habitat a également poursuivi en 2024 une politique d'investissements structurants, portée par une commande publique responsable et tournée vers l'intérêt général.

LA COMMANDE PUBLIQUE : DES INVESTISSEMENTS MAÎTRISÉS ET SOLIDAIRES AU SERVICE DU TERRITOIRE

En 2024, Val du Loing Habitat a poursuivi une politique d'achats publics rigoureuse, responsable et tournée vers l'intérêt général. Cette stratégie vise à entretenir et valoriser son patrimoine, accompagner les projets de développement, tout en soutenant l'économie locale et en respectant strictement le Code de la commande publique.

Au total, **15 marchés publics ont été conclus au cours de l'année, pour un montant global de 5203523€ HT**. Ces procédures ont donné lieu à **3 Commissions d'Appel d'Offres (CAO)**, garantes de la transparence, de la mise en concurrence équitable des entreprises et de la bonne gestion des fonds publics.

À noter :

Le montant total présenté dans ce bilan (5,20M€ HT) comprend **l'ensemble des marchés passés en 2024**, quelle que soit leur valeur.

En complément, le **tableau des chiffres clés 2024** (cf. page précédente) met en lumière **les principaux investissements** : il recense uniquement **les marchés supérieurs ou égaux à 40000€ HT**, seuil à partir duquel s'appliquent des obligations de publicité et de mise en concurrence. Ce tableau liste ainsi **7 marchés majeurs**, pour un montant cumulé de **3721000€ HT**.

La différence avec le total annuel s'explique par la conclusion de **8 marchés complémentaires**, d'un montant inférieur à 40000€ HT, attribués selon des procédures adaptées (MAPA) ou via simple consultation.

Cette distinction permet une double lecture :

- Une vision complète de l'activité contractuelle de Val du Loing Habitat
- Et une mise en lumière stratégique des engagements financiers les plus significatifs



> Des achats mutualisés dans une logique de coopération interbailleurs

Membre de la **SAC PLURIAL NOVILIA**, aux côtés d'**Action Logement Groupe**, Val du Loing Habitat a également pris part à plusieurs **marchés mutualisés** lancés à l'échelle nationale, dans le cadre d'un groupement de commande coordonné par Action Logement :

- Marché de fourniture de **gaz**
- Marché de fourniture d'**électricité**

Ces mutualisations permettent de sécuriser les approvisionnements, de bénéficier de conditions tarifaires avantageuses, et d'optimiser les ressources, tout en renforçant la coopération entre acteurs du logement social.

> Des résultats portés par l'engagement des équipes

Derrière chaque indicateur se trouvent des femmes et des hommes engagés, dont l'action quotidienne contribue à la mise en œuvre des missions de service public de l'Office. C'est dans cette dynamique que s'inscrit la présentation du bilan de gestion locative, reflet concret du travail mené sur le terrain au plus près des résidents et des réalités du patrimoine.



Résidence des Lauriers - Nemours



GESTION **LOCATIVE**

Relouer vite, loger mieux, accompagner toujours. L'année 2024 a été marquée par une forte mobilisation des équipes autour de trois priorités structurantes: la réduction de la vacance, l'amélioration continue du parcours résidentiel, et l'accompagnement des publics les plus fragiles. En dépit d'un contexte économique et social contraint, Val du Loing Habitat réaffirme son rôle de bailleur engagé au service d'un habitat social de qualité, accessible et humain.

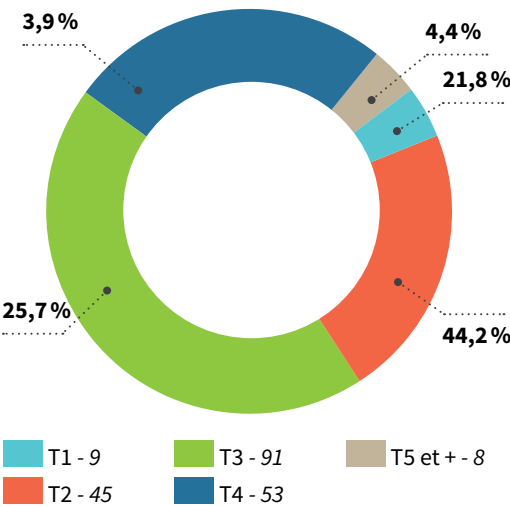
> Objectifs poursuivis

- Relouer plus rapidement pour limiter la vacance
- Loger mieux en améliorant la pertinence des attributions
- Accompagner toujours, en favorisant les parcours résidentiels adaptés et solidaires.
- Sécuriser les entrées pour limiter les impayés
- Garantir une mixité sociale équilibrée sur l'ensemble du patrimoine

> Les indicateurs de performance de la gestion locative en 2024

Indicateur	Résultat 2024
Logements attribués	206 baux signés
Taux de vacance au 31/12/24	3,28%
Taux de rotation	3,21%
Vacance commerciale moyenne	3,63% (79 logements à relouer)
Créances irrécouvrables & PRP	155000€
Revalorisation des loyers (janvier 2024)	+3,5%
Visites de logements	324
Attributions en droit unique (ALS)	14 propositions, 9 baux signés
Parkings & boxes attribués	80 places et 4 boxes

> TYPOLOGIE ET RÉPARTITION des logements attribués



> Répartition géographique des attributions

Commune	N.B. attributions
Nemours	133
Bagneaux-sur-Loing	22
Saint-Mammès	13
Fontainebleau	13
Champagne-sur-Seine	8
Lorrez-le-Bocage	6
Souppes-sur-Loing	4
Moret-Loing-et-Orvanne	4
Montigny-sur-Loing	1
Bourron-Marlotte	2

À noter :

Nemours concentre 54 % du patrimoine de l'office, dont 52 % situés en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), ce qui explique une majorité d'attributions sur ce secteur.

> Qui sont les nouveaux entrants ?

- 48 % issus de la commune de résidence.
- 5 % de l'EPCI
- 27 % du département
- 17 % de la région Île-de-France
- 3 % hors région

> Réponse aux publics prioritaires

Public spécifique	N.B. attributions
Ménages DALO	10
Sortants d'hébergement	5
Attributions en bail glissant	8
Attributions via associations	15 (baux actifs)
Mutations (internes et sociales)	55

Partenariats poursuivis: Initiatives 77, Les Amis de l'Atelier (DHALLIA), Restos du Cœur, Paroles de Femmes – Le Relais, Le Rocheton, CH de Seine-et-Marne, Gendarmerie.

> Vacance & rotation : des indicateurs sous contrôle

Année	Taux de vacance	Taux de rotation
2023	2,81%	2,81%
2024	3,28%	3,21%

> Gestion en flux : une mise en œuvre réussie

L'année 2024 marque la première année pleine de déploiement de la **gestion en flux** prévue par la loi ELAN. Objectif atteint pour tous les désignataires (État, Action Logement, collectivités, communes), à l'exception de la commune de Bagneux-sur-Loing (gestion déléguée à mieux suivre en 2025).

Désignataire	Objectif	Orientations réelles	Baux signés
État Prioritaire 25%	27	29	16
État Fonctionnaires (5%)	5	5	3
Action Logement Services	18	28	20
Région Île-de-France	7	11	1
Département de Seine-et-Marne	3	4	1
Communes partenaires	39	44	24

> Respect des obligations sociales & loi Égalité Citoyenneté

- **55** attributions (27%) à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV (objectif: 25%)
- **90** attributions en QPV à des ménages des 2^e, 3^e ou 4^e quartiles (objectif: 50% atteint à 44%)
- Une mixité sociale globalement maintenue:
 - **34 %** de locataires sous plafond PLAI
 - **42 %** d'actifs
 - **19 %** de retraités

> Nouveaux patrimoines livrés

- **Saint-Mammès – Le Clos du Confluent :**
32 logements (PLUS, PLAI, PLS), T2 à T4
+ **32 stationnements**

> Perspectives et priorités 2025

- Finalisation de la **cotation de la demande** (obligation légale en lien avec les EPCI)
- Mises en location à Darvault (13 pavillons) et Morigny-Champigny (91) (51 logements)
- Poursuite de la gestion en flux avec bilan semestriel systématique
- Limiter la vacance à < 6 semaines
- Promouvoir le **parcours résidentiel**, notamment par le dispositif **Échanger/Habiter** (10 locataires inscrits)
- Valoriser l'offre auprès des publics « éloignés » du logement social



LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION : UNE ACTIVITÉ INTENSE AU SEIN DE VAL DU LOING HABITAT EN 2024

En 2024, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a poursuivi son rôle essentiel dans la gestion des attributions locatives chez Val du Loing Habitat. Cette instance garantit un examen rigoureux, équitable et conforme à la réglementation des demandes de logement, dans un contexte marqué par la gestion en flux initiée fin 2023.

Pour rappel, la gestion en flux, issue de la loi Elan, mise en œuvre depuis novembre 2023, vise à optimiser le fléchage rapide des logements vacants afin de répondre efficacement aux besoins des locataires et partenaires, en réduisant les délais de vacance et en assurant une meilleure fluidité dans les parcours locatifs. Cette organisation permet à la CALEOL d'ajuster ses décisions en fonction d'un parc plus dynamique et d'une demande constante. Au cours de l'année, 12 séances de CALEOL ont été tenues, permettant d'examiner 731 dossiers de demandeurs. Parmi ceux-ci, 423 attributions ont été accordées, soit un taux d'attribution de près de 58 %, illustrant l'efficacité et l'équité du processus d'attribution dans un contexte exigeant.

Cette activité s'inscrit en cohérence avec la pression accrue de la demande, les évolutions du parc locatif et les priorités réglementaires, notamment en matière de traitement prioritaire des demandes liées au Droit au Logement Opposable (DALO), aux mutations et aux sortants d'hébergement.

Le pilotage de la CALEOL repose sur des principes de transparence, de rigueur et d'équité, respectant les critères réglementaires et les engagements contractuels pris avec nos partenaires institutionnels et réservataires.

AMÉLIORER LES PARCOURS LOCATIFS : ACCOMPAGNEMENTS ET SUIVI

Afin de sécuriser les flux entrants et d'anticiper les impayés locatifs, Val du Loing Habitat a confié deux missions d'accompagnement à des prestataires spécialisés :

- **AATIKO** : appui à la régularisation des charges, forfaitisation et gestion des soldes de tout compte
- **CELLANCE** : gestion externalisée du recouvrement, campagnes de prélèvement automatisé et amélioration du taux de prélèvement mensuel

VERS UNE COMMUNICATION OPTIMISÉE AVEC ALACAZA

Pour renforcer l'efficacité de nos relances, Val du Loing Habitat a choisi de déployer la solution ALACAZA, un outil de communication innovant permettant la diffusion ciblée d'informations par SMS et e-mail.

Grâce à ALACAZA, nous pouvons désormais **communiquer la bonne information, à la bonne personne, au bon moment**, en segmentant précisément nos groupes de diffusion. Cette approche personnalisée est particulièrement efficace pour les relances liées aux impayés, assurant ainsi un contact clair, rapide et pertinent avec nos locataires.

Par ailleurs, dans le cadre de notre politique de prévention des impayés, nous proposons aux locataires **trois dates de prélèvement automatique au choix** (le 5, le 10 ou le 12 du mois), afin de mieux s'adapter à leurs situations financières et faciliter la gestion de leurs paiements.

LES COMMISSIONS DE SUIVI DES IMPAYÉS LOCATIFS : CPIL ET CSI

Le suivi des impayés locatifs constitue un enjeu majeur pour la stabilité financière de Val du Loing Habitat et la prévention des ruptures dans les parcours résidentiels.

Deux commissions clés assurent ce suivi dans une logique partenariale et sociale :

- **CSI (Commission Sociale des Impayés)** : cette instance partenariale a vocation à intervenir en amont du contentieux. Elle permet d'examiner de manière approfondie les situations individuelles marquées par une fragilité sociale, afin de proposer des solutions adaptées favorisant le maintien dans le logement et la prévention des expulsions. Un administrateur de Val du Loing Habitat y siège.
- **CPIL (Commission Partenariale des Impayés Locatifs)** : cette commission technique, contractuelle et partenariale intervient dans le cadre du traitement contentieux des impayés. Elle réunit les principaux acteurs institutionnels concernés : les services de l'État (DDETS), les Maisons des Solidarités (MDS), les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) des communes signataires, les associations spécialisées ainsi que les organismes de tutelle et de protection. Son objectif est de coordonner les démarches de recouvrement en tenant compte des situations particulières des locataires. Elle étudie la situation des locataires en phase contentieuse (du commandement de payer jusqu'à l'expulsion).

UN PILOTAGE ACTIF POUR UNE GESTION RESPONSABLE

En 2024, Val du Loing Habitat a organisé :

- **8 réunions de CSI** (janvier, février, mars, juin, juillet, août, octobre, novembre)
- **5 réunions de CPIL** (janvier, mars, avril, juin, octobre)

Ces rendez-vous réguliers illustrent un pilotage rigoureux, partagé entre les équipes de terrain, le service contentieux et les partenaires sociaux. Ils permettent de mettre en place des solutions équilibrant exigence contractuelle et accompagnement individualisé.

Grâce au bon fonctionnement de ces commissions, Val du Loing Habitat parvient à maîtriser la dette locative, limiter les contentieux et préserver le lien social avec ses locataires, tout en assurant une gestion client agile et respectueuse des besoins des locataires et du territoire.

Cette combinaison d'outils et d'options innovantes s'inscrit dans notre engagement à sécuriser les flux financiers tout en maintenant un dialogue constructif avec nos locataires, pour une gestion locative toujours plus responsable, respectueuse et humaine.

PERMANENCE HEBDOMADAIRE DU PIMMS MÉDIATION : UN PARTENARIAT RENOUVELÉ AU SERVICE DES LOCATAIRES

Dans le prolongement des actions de médiation sociale et d'accompagnement de proximité, Val du Loing Habitat a reconduit en 2024 son **partenariat avec le PIMMS Médiation** (Point Information Médiation Multi Services), acteur reconnu de la médiation sociale sur le territoire.

Ce partenariat se concrétise par la tenue d'une **permanence hebdomadaire tous les mardis matin dans les locaux de l'Office**, permettant aux locataires d'être accompagnés dans leurs démarches administratives, numériques ou sociales, dans un cadre bienveillant et confidentiel.

L'intervention du PIMMS Médiation constitue un **appui précieux pour le service clientèle VLH**, en facilitant l'accès aux droits, en soutenant les ménages en difficulté et en favorisant la résolution amiable de situations complexes. Elle s'inscrit pleinement dans notre volonté de développer des partenariats opérationnels à fort impact social, au bénéfice des publics les plus fragiles.

Ce service, très apprécié des résidents, participe également à la politique de prévention des impayés, à la sécurisation des parcours résidentiels et à la préservation du lien social dans nos résidences.



PARTENARIAT AVEC KLARO.FR - ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES ET SOUTENIR NOS COLLABORATEURS

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue de la qualité de service et de la relation locataire-bailleur, Val du Loing Habitat a engagé en 2024 **un partenariat stratégique avec la plateforme numérique Klaro.fr**

Cette initiative s'inscrit pleinement dans une logique de gestion sociale responsable, à la croisée des politiques de service aux usagers et de qualité de vie au travail (QVCT).

Klaro.fr est une plateforme digitale innovante, pensée pour soutenir le pouvoir d'achat des locataires en leur permettant d'identifier et de mobiliser facilement les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre, en fonction de leur situation personnelle, professionnelle et financière. Elle centralise, sur une interface intuitive et sécurisée, un large éventail de dispositifs d'accompagnement (aides nationales, locales, sectorielles...), et oriente chaque utilisateur vers les solutions les plus pertinentes pour lui, de façon entièrement personnalisée.

En complément, Klaro.fr propose une gamme de services pratiques pour simplifier le quotidien et favoriser un meilleur équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle. Un véritable outil sur mesure, au service des parcours de vie et de la préservation du budget des ménages.

> Un outil au service de la relation locative

Déployée dans une première phase à l'attention des locataires, la plateforme Klaro a été officiellement lancée en décembre 2024. Ce lancement a rencontré un **succès notable**, avec un **taux d'inscription initial de 14,4%**, soit **le double de la moyenne observée sur les autres structures utilisatrices de la solution (7,26%)**.

Ce résultat témoigne non seulement de l'intérêt manifesté par les locataires pour les outils mis à leur disposition, mais aussi de la pertinence de la communication menée à l'échelle du parc résidentiel lors de la phase de lancement.

Une **deuxième vague de communication** est prévue début 2025, à l'issue de la mise à jour de la plateforme et sur la base des retours issus de l'enquête de satisfaction locataires de 2023.



> Vers une relation locataire- collaborateur mieux accompagnée

Ces partenariats (PIMMS, KLARO...) représentent une avancée significative dans notre volonté de proposer des services modernes, équitables et utiles, tant aux résidents qu'aux agents de terrain. Il s'inscrit dans une logique de long terme visant à :

- favoriser l'autonomie des usagers dans leurs démarches
- valoriser les canaux digitaux au service de la proximité
- et soutenir les équipes de Val du Loing Habitat dans leur quotidien professionnel

Le **bilan complet** de l'opération fera l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre du rapport d'activité 2025, sur la base des **statistiques d'usage** consolidées par la plateforme (rapport attendu en septembre 2025).

En dotant nos locataires et nos collaborateurs d'un outil commun, Val du Loing Habitat confirme sa volonté d'investir dans des solutions concrètes, inclusives et évolutives, au service du bien vivre dans nos résidences et de la performance sociale de l'Office.

Dans le prolongement de ces orientations stratégiques, qui visent à consolider les fondamentaux de la gestion locative tout en renforçant l'ancrage social de l'Office, Val du Loing Habitat a également poursuivi en 2024 ses actions en faveur de la **préservation du cadre de vie** et de la **tranquillité résidentielle**, en mettant en œuvre une campagne structurée de **lutte contre les incivilités**, en réponse aux attentes exprimées par les locataires et aux constats issus du terrain.

ENCADRÉ DÉDIÉ AU SUIVI DES INCIVILITÉS

Dans le cadre de sa politique de prévention des troubles de voisinage et d'amélioration du cadre de vie, Val du Loing Habitat assure un suivi rigoureux des faits signalés au sein de son patrimoine, en lien étroit avec les équipes de proximité et les dispositifs internes de gestion.

Les actes de vandalisme et dégradations volontaires sont regroupés sous une catégorie unifiée intitulée «**Vandalisme**», conformément aux pratiques administratives internes et donnent lieu à un suivi et à dépôt de plainte systématique par nos équipes opérationnelles.

> Dépôt de plaintes et lutte contre les incivilités

Val du Loing Habitat poursuit sa politique de tolérance zéro face aux actes de vandalisme. Depuis le début de l'année 2024, **90 plaintes ont été déposées** pour des faits de dégradations volontaires constatées sur notre patrimoine (vandalisme). Ces dépôts sont systématiquement engagés, sans distinction entre les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) et les autres secteurs de notre parc.

Ainsi, le suivi des incivilités contribue non seulement à la gestion opérationnelle des logements, mais aussi à une meilleure maîtrise des dépenses fiscales associées à notre patrimoine bâti. Cette démarche proactive s'inscrit dans notre volonté de lutter efficacement contre les incivilités, de protéger les résidents et leurs lieux de vie, et de garantir un cadre serein et sécurisé pour tous.

> Procès-verbaux et actions de verbalisation.

Pour rappel, l'établissement d'un PV nécessite que l'infraction soit constatée directement par un agent habilité, à savoir un garde particulier assermenté (GPA). Une partie de nos agents de proximité a été assermentée cette année, et le processus d'habilitation se poursuit pour les autres. La mise en œuvre effective de cette mission interviendra donc de manière progressive, au fur et à mesure de la finalisation des assermentations.

Concernant les **nuisances comportementales** (bruits, troubles olfactifs, conflits de voisinage), les équipes de proximité ont émis au cours de l'année des **courriers de signalement ou de rappel** aux résidents concernés, sur la base d'un recensement actualisé dans l'outil de suivi chronologique des actions de gestion locative.



Par ailleurs, les faits d'incivilités ou de troubles avérés signalés au cours de l'année font actuellement l'objet d'un traitement consolidé par les services compétents. Les données détaillées seront intégrées dans les prochains bilans d'activité.

Enfin, un état des lieux actualisé de la sécurité et de la tranquillité résidentielle a été réalisé à partir de l'outil **ORSEN** (Outil de Recueil de la Sensibilité des Sites), mis en place par **l'Union sociale pour l'habitat**. Cet outil permet à chaque bailleur social de qualifier le niveau de sensibilité de ses résidences en fonction de la nature, de la gravité, de la fréquence des faits observés (incivilités, vandalisme, trafics, climat de tension, etc.), et de leur impact sur la qualité du service rendu aux locataires comme sur le bon fonctionnement des équipements.

Déployé depuis 2021 en Île-de-France (initialement expérimenté en Seine-Saint-Denis, puis étendu aux départements 77, 91, 95 et généralisé en 2023 à toute la région), ORSEN constitue un véritable outil d'aide au pilotage. Il s'appuie sur une classification en quatre niveaux, allant des sites calmes à ceux présentant une délinquance organisée. Il permet aux organismes Hlm de définir des stratégies d'intervention ciblées, d'analyser l'évolution de la tranquillité dans le temps, de mobiliser leurs équipes en interne, de coordonner leurs actions entre bailleurs et de nourrir les échanges avec les partenaires de la sécurité (forces de l'ordre, justice, collectivités, MDS, CCAS...).

Grâce à ORSEN, Val du Loing Habitat a pu cartographier les zones à enjeux de son patrimoine et prioriser les interventions à engager, dans une logique de diagnostic partagé et d'action concertée.

HORIZON 2025 : POUR UNE GESTION LOCATIVE RÉACTIVÉE, OPTIMISÉE ET PLUS RESPONSABLE

Ces axes d'amélioration pour 2025 traduisent la volonté de Val du Loing Habitat de conjuguer efficacité opérationnelle, accompagnement individualisé des ménages et ancrage territorial renforcé.

Cette dynamique s'inscrit également dans une ambition plus large: celle de **préserver durablement la qualité du cadre de vie** dans nos résidences et de garantir des conditions de voisinage respectueuses de chacun.

Dans cette perspective, l'Office a engagé dès l'automne 2024 une campagne structurée de **sensibilisation et de lutte contre les incivilités**, en réponse directe aux constats exprimés par les locataires dans l'enquête de satisfaction triennale et aux remontées régulières du terrain.

Cette action s'inscrit pleinement dans les objectifs de tranquillité résidentielle et de cohésion sociale qui fondent notre gestion de proximité.

RETOUR SUR : NOTRE CAMPAGNE DE SENSIBILISATION



> « Stop aux incivilités ! » 2024 - phase 1

**Préserver notre cadre de vie,
c'est l'affaire de tous !**

Face à une recrudescence des incivilités régulièrement signalée dans nos résidences, et confirmée par les résultats de l'enquête de satisfaction 2023, Val du Loing Habitat a lancé à l'automne 2024 une campagne de sensibilisation ambitieuse intitulée « **Stop aux incivilités !** ».

Un travail minutieux de cartographie des problématiques a été mené, résidence par résidence, par notre service de proximité. Cette démarche a permis d'identifier les enjeux majeurs spécifiques à chaque site, afin d'adapter précisément les messages de sensibilisation et les supports de communication. Cette personnalisation garantit que nos campagnes puissent pointer efficacement les comportements nuisibles les plus présents sur le terrain.

Le déploiement de cette campagne s'opérera en deux temps:

- **Phase 1 (second semestre 2024)**, ciblant prioritairement les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
- **Phase 2 (premier semestre 2025)**, étendue à l'ensemble du patrimoine de Val du Loing Habitat.

L'objectif est clair: sensibiliser aux conséquences des comportements nuisibles, encourager les bonnes pratiques dans les espaces collectifs, et rappeler à chacun ses obligations légales en matière de propreté, de respect des lieux et de vivre-ensemble.

> Objectifs opérationnels de la campagne

- **Inform** les résidents des comportements non tolérés (dépôts sauvages, nuisances sonores, dégradations, déchets...).
- **Sensibiliser** par une communication visuelle forte et ciblée.
- **Responsabiliser** les occupants quant aux règles collectives et aux sanctions encourues.
- **Accompagner** les changements de comportements par une communication positive et pédagogique.



> Une campagne en deux phases

Phase 1 : Sensibilisation (octobre 2024 à mai 2025)

- Messages visuels à forte intensité émotionnelle
- Thématiques mises en avant : déchets, bruit, non-respect des communs
- Affichage dans les halls et lieux de passage (format 60x80 cm)
- Courriers personnalisés envoyés avec le quittancement d'octobre 2024

Phase 2 : Solutions (dès mai 2025)

- Valorisation des comportements responsables
- Messages positifs : tri des déchets, respect du calme, bon usage des aires de jeux
- Ambiance graphique lumineuse et constructive
- Campagne relayée par les gardiens et les services de proximité

> Modalités de mise en œuvre

- **Supports :** affiches grand format, courriers ciblés, déclinaisons par type de nuisance
- **Lancement :** pendant les congés de la Toussaint pour la première phase, puis au mois suivant pour la seconde
- **Personnalisation : adaptation des messages aux problématiques spécifiques de chaque résidence** - En amont du déploiement, le service de proximité a réalisé un travail de cartographie précis, résidence par résidence, afin d'identifier les trois problématiques principales et récurrentes dans chaque secteur

Cette analyse fine permet de cibler efficacement les messages et visuels diffusés sur site, en ajustant les affiches et communications aux enjeux locaux.

Ainsi, les campagnes sont réellement adaptées aux réalités du terrain, renforçant leur impact auprès des résidents et favorisant une meilleure compréhension et appropriation des règles collectives.

> Application réglementaire

L'un des points structurants de cette campagne repose sur l'exercice renforcé des pouvoirs de **constatation par les gardiens assermentés**. Ces derniers sont désormais habilités à :

- Rédiger des procès-verbaux d'infraction (propreté, bruit, incivilités)
- Transmettre directement ces constats au procureur de la République
- Initier, le cas échéant, des démarches contentieuses en lien avec la cellule contentieuse VLH

Cette mesure vise à **garantir un traitement équitable** entre les locataires respectueux du cadre de vie et ceux dont les comportements portent atteinte à la collectivité.

EXTRAIT DU COURRIER D'INFORMATION ADRESSÉ AUX LOCATAIRES :

« Nous faisons face à une augmentation des comportements inciviques dans nos résidences, affectant directement la qualité de vie de tous. Afin de préserver votre cadre de vie et de vous garantir un environnement sain et sécurisant, nous lançons notre campagne 2024 - 2025 : **Stop aux incivilités !** »





Résidence Phileas Fogg - Nemours

> Une action intégrée à la politique de qualité de service

La campagne « Stop aux incivilités ! » constitue un volet transversal du plan d'amélioration continue de la qualité de service. Elle **s'appuie sur les retours des locataires**, les remontées terrain des équipes de proximité, et les objectifs de la stratégie « cadre de vie » pilotée par l'Office.

Un **bilan qualitatif et quantitatif sera réalisé en 2025**, en lien avec le suivi des signalements, le taux d'intervention des gardiens et l'évolution des constats de nuisance.

Au-delà de la gestion quotidienne des logements et de la relation avec nos locataires, **Val du Loing Habitat agit également en amont et en profondeur sur son patrimoine**, en investissant durablement dans la construction, la rénovation et l'entretien de son parc immobilier.

Dans cette dynamique globale, la qualité de vie au sein de nos résidences demeure une priorité majeure. C'est pourquoi, en complément des travaux et améliorations physiques, nous avons renforcé nos actions de proximité pour mieux répondre aux attentes et préoccupations des habitants.

Pour faciliter la remontée des signalements et améliorer la réactivité, **Val du Loing Habitat a déployé le dispositif numérique Sowell**, une plateforme innovante qui simplifie la transmission des réclamations par les locataires et permet aux équipes de terrain de suivre en temps réel leur traitement. Sowell offre une interface claire et intuitive, centralisant tous les signalements techniques et opérationnels pour une gestion plus fluide et coordonnée des incidents.

Parmi ses fonctionnalités clés :

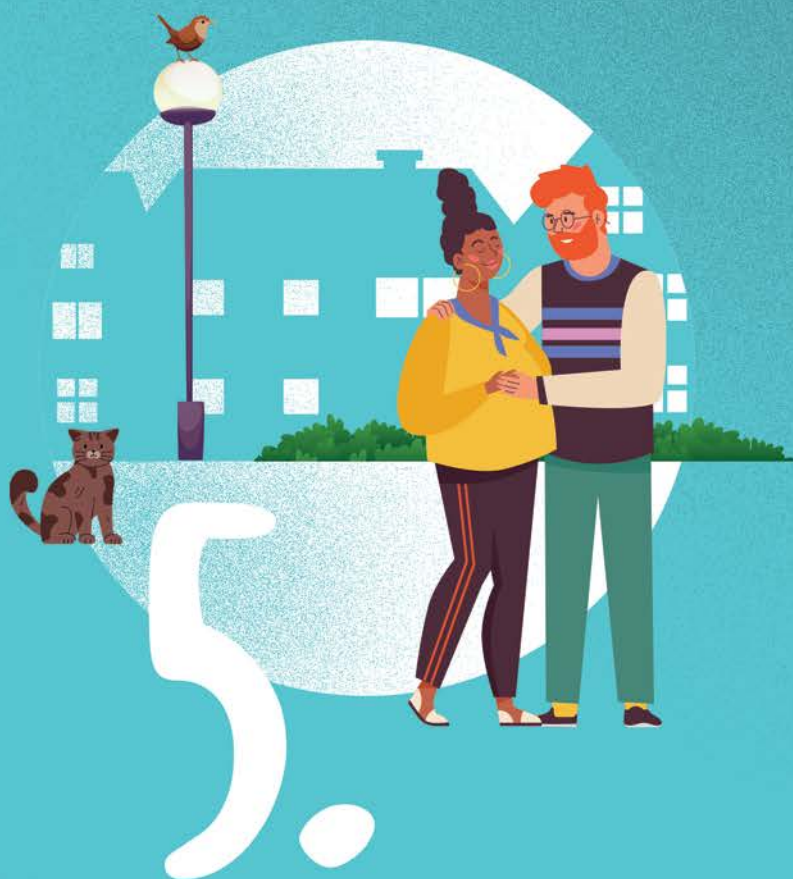
- **Signalements rapides et précis** : en moins de 30 secondes, les locataires peuvent signaler tout incident grâce à des catégories personnalisables, une description vocale, l'ajout de photos, et la définition d'un niveau d'urgence
- **Suivi en temps réel** : chaque signalement fait l'objet d'une prise en charge, avec des notifications et une messagerie instantanée pour échanger directement avec les gestionnaires
- **Alerte SOS** : Un système d'alerte rapide pour sécuriser nos collaborateurs sur le terrain

Conscients que la présence humaine reste essentielle, **nous avons procédé à la réouverture d'une loge gardienne au cœur du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) à Nemours, à la résidence « Les Pyrus »**, depuis juin 2024.

Ce point d'accueil, accessible deux fois par semaine, permet un contact direct avec nos équipes. Il facilite le suivi des réclamations, renforçant le lien de proximité avec les locataires.

Ces actions combinées — investissements durables dans le bâti, communication ciblée et outils modernes de gestion, présence humaine renforcée — illustrent l'engagement de Val du Loing Habitat à assurer un cadre de vie respectueux et agréable, tout en répondant aux défis spécifiques de chaque résidence.





PATRIMOINE & MAÎTRISE D'OUVRAGE

Au cours de l'année, Val du Loing Habitat a poursuivi ses engagements en matière de développement, de réhabilitation et d'entretien de son patrimoine immobilier. Les opérations pilotées par la Maîtrise d'Ouvrage traduisent notre volonté constante d'adapter notre offre de logements aux besoins des territoires et aux attentes des habitants, tout en intégrant les enjeux de durabilité et d'amélioration du cadre de vie.

CONSTRUIRE, RÉNOVER, VALORISER DURABLEMENT LE PARC DE LOGEMENTS

> Développement et construction neuve

Dans une dynamique de réponse à la demande croissante de logements sociaux de qualité, plusieurs projets ont été lancés ou finalisés. Ces opérations, menées en propre ou en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), témoignent de notre capacité à collaborer efficacement avec les collectivités, les promoteurs et nos partenaires institutionnels. Chaque programme est pensé pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement, tout en respectant les normes environnementales en vigueur.

> Réhabilitations et résidentialisations

La requalification de notre parc existant est un axe fort de notre action. En 2024, des opérations de réhabilitation (notamment sur la commune de Bagnaux-sur-Loing) ont été étudiées, visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments, à moderniser les logements et à valoriser les parties communes et les abords. Ces travaux s'inscrivent dans une démarche globale d'attractivité, de confort et de transition écologique.

> Entretien du patrimoine

L'entretien courant et le gros entretien représentent une part essentielle de nos missions en qualité de propriétaire bailleur. Ils permettent d'assurer la pérennité de notre patrimoine et de garantir la qualité de service à nos locataires. Les interventions sont planifiées suite à un diagnostic technique rigoureux, en lien avec les équipes de proximité.

En 2024, Val du Loing Habitat a poursuivi avec détermination son action sur le terrain du développement immobilier et de la réhabilitation de son parc existant. L'accent a été mis sur la **qualité environnementale des opérations**, l'optimisation des investissements techniques, et la structuration d'une stratégie patrimoniale de long terme.

Afin de valoriser son patrimoine et renforcer son ancrage territorial, Val du Loing Habitat a organisé en octobre 2024 une matinée dédiée à la découverte de ses réalisations et de ses projets structurants. Retour sur un événement qui a réuni élus, partenaires institutionnels et entreprises locales autour des enjeux du logement social.

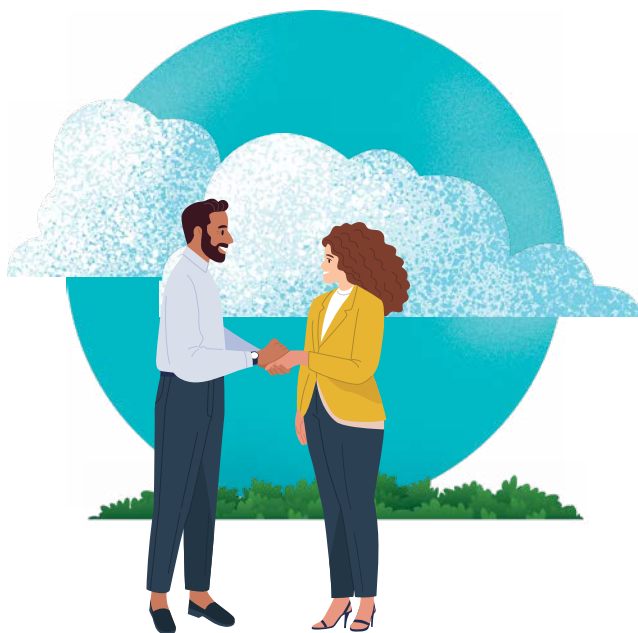
RETOUR SUR :

LA JOURNÉE DÉCOUVERTE DU PATRIMOINE – 15 OCTOBRE 2024



Une matinée placée sous le signe de la rencontre et de l'engagement territorial.

Le 15 octobre 2024, Val du Loing Habitat a organisé sa première **Journée Découverte du Patrimoine en partenariat avec ACTION LOGEMENT SERVICES Île-de-France**, une matinée dédiée à la valorisation de nos actions menées en qualité de bailleur social engagé et à la mise en lumière de notre patrimoine immobilier dans le sud de la Seine-et-Marne.



> Une initiative au cœur du territoire

Conçue comme un temps fort de dialogue, cette rencontre a réuni des élus locaux, des représentants de l'État, des dirigeants d'entreprises du territoire, ainsi que nos partenaires institutionnels, parmi lesquels **Action Logement Services Île-de-France et la Ville de Nemours**. Ensemble, nous avons parcouru une partie de notre patrimoine, visité des réalisations emblématiques (anciennes et nouvelles). L'objectif était d'échanger sur les enjeux actuels du logement social, en particulier ceux liés à l'accueil des salariés, à la réhabilitation durable et à l'inclusion. **Un moment de partage autour d'enjeux concrets.**

Les échanges ont permis d'aborder les projets en cours et à venir, dont les **futurs travaux de réhabilitation de plus de 200 logements sur la commune de Bagneaux-sur-Loing** prévus d'ici 2025-2026. Ce programme s'inscrivant dans une politique active de modernisation et d'adaptation de notre parc, avec une attention particulière portée à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Autre sujet central: notre implication dans le **programme de renouvellement urbain du quartier du Mont-Saint-Martin à Nemours**, qui a déjà permis la réhabilitation de plus de **1132 logements**, améliorant significativement le cadre de vie des habitants.

> Un patrimoine au service de l'emploi et de l'attractivité locale

Acteur engagé de l'économie sociale et solidaire, Val du Loing Habitat s'affirme aussi comme **partenaire des entreprises locales dans l'accompagnement de leurs salariés**. Grâce à notre offre diversifiée (PLUS, PLAI, PLS, LLI), nous sommes en mesure de proposer des solutions de logement adaptées à tous les profils, du CDD à l'encadrement.

> Vers une collaboration renforcée avec les entreprises

Cette journée fut aussi l'occasion de rappeler notre volonté de **travailler main dans la main avec les acteurs économiques du territoire** pour répondre aux besoins de logement de leurs collaborateurs. Pour les entreprises n'ayant pu participer à cet événement, nous proposons **des rencontres personnalisées**, au sein même des structures, pour présenter nos solutions d'accès au logement social et les dispositifs d'accompagnement existants.

Nous remercions chaleureusement l'ensemble des partenaires dont la délégation Île-de-France d'Action Logement Services, les membres de la Direction de notre SAC PLURIHABITAT, les élus, représentants institutionnels et invités présents lors de cette matinée, et renouvelons notre engagement pour un **habitat social innovant, solidaire et en phase avec les enjeux locaux**.

ÉTAT DU PARC EN 2024

Au 31 décembre 2024, le patrimoine géré par Val du Loing Habitat atteint 2642 logements et équivalents-logements, contre 2610 un an plus tôt.

RÉPARTITION DU PARC

- **2642 logements familiaux**, dont:
 - **2 137 logements collectifs**
 - **302 logements individuels**
- **203 équivalents-logements spécifiques**, dont:
 - Résidences autonomie (Nemours & Château-Landon)
 - Foyers spécialisés (Nemours)
 - Logements réservés aux forces de l'ordre (Nemours)





Le Clos Thomson - Bagneaux-sur-Loing

LIVRAISONS EN 2024

En décembre 2024, **32 logements neufs ont été livrés** à Saint-Mammès, dans une résidence composée de deux immeubles collectifs : « *LE CLOS DU CONFLUENT* »

VEFA 108 rue Grande - SAINT-MAMMÈS

- Nombre de logements : **32 logements** - (collectifs PLUS / PLAI / PLS)
- Prix de revient prévisionnel : **6 069 832 € TTC**
- Financement État : **115 800 €**
- Financement Région : **188 527 €**
- Financement Action Logement : **420 000 €**
- Livraison : **décembre 2024**

Typologie livrée	Volume
T2	10
T3	14
T4	8

L'année a été marquée par l'avancement de plusieurs chantiers stratégiques :

- Darvault (77) : VEFA – Impasse du Saut du Loup, 13 logements - Logements collectifs PLUS/PLAI
- Saint-Pierre-lès-Nemours (77) : VEFA et réhabilitation, 18 logements - Logements collectifs et individuels
- Morigny-Champigny (91) : Deux résidences en VEFA, 51 logements - PLUS, PLAI, PLS et LLI.

OPÉRATIONS EN CHANTIER À FIN 2024

L'année 2024 a été marquée par l'avancement de plusieurs chantiers stratégiques portés par Val du Loing Habitat. Parmi eux, des opérations en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, mais aussi des travaux préparatoires en vue de futurs permis ou démarrages.

N.B. : À Bagneaux-sur-Loing, seules des interventions préalables aux réhabilitations ont été réalisées en 2024 (démolitions d'annexes, études...)

DÉTAIL DES OPÉRATIONS EN CHANTIER

BAGNEAUX-SUR-LOING (77)

Rue de Fromonceau

– Secteur 1

MOE directe – Préparation du chantier

- **Travaux réalisés:**
Démolition de 8 abris de jardin (nov. 2023)
- **Travaux prévus:**
Démolition de 16 pavillons,
reconstruction de 33 lgmts + pharmacie
- **Démarrage des travaux prévu:**
1^{er} trimestre 2025
- **Financements prévus (projet complet):**
État (131 650 €), Région (95 302 €) Action
Logement (480 000 €)
- **Consultation des entreprises:**
Fin 2024



DARVAULT (77)

Résidence du Saut du Loup

VEFA – 13 logements individuels
(PLUS/PLAI)

- **Typologie:**
T4 – T5
- **Caractéristiques:**
Résidence pavillonnaire
- **Prix de revient prévisionnel:**
275 483 € TTC
- **Financements:**
État (67 600 €), Région (126 308 €)
Action Logement (172 000 €)
- **Livraison prévisionnelle:**
Fin 2025



MORIGNY-CHAMPIGNY (91)

Rue des Ponts

2 opérations VEFA

1. 35 logements LLS (PLUS/PLAI)

- **Typologie:**
10 T2, 15 T3, 5 T4, 3 T5
- **Résidence composée de**
2 immeubles collectifs
- **Prix de revient:**
672 790 € TTC
- **Financements:**
 - Commune (270 000 €)
 - État (130 000 €
+ 153 000 € surcharge foncière)
 - Région (278 483 €)
 - Département (91): 223 500 €
 - Action Logement (396 000 €)
- **Banque des Territoires:**
437 350 €
- **Démarrage des travaux
de construction:**
VRD/fondation: janvier 2024
- **Livraison prévisionnelle:**
septembre 2025

2. 16 logements LLI

- **Typologie:**
1 T1, 5 T2, 9 T3, 1 T4
- **Prix de revient:**
298 852 € TTC
- **Financements:**
Région (88 000 €)
Action Logement (288 000 €)
Banque des Territoires (2 205 174 €)
- **Démarrage des travaux
de construction:**
VRD/fondation: janvier 2024
- **Livraison prévisionnelle:**
septembre 2025



SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS (77) – Rue de la Gare

VEFA + réhabilitation – 18 logements (collectifs + individuels)

- **Typologie:**
5 T2, 6 T3, 7 T4
- **Caractéristiques:**
5 logements individuels
+ 13 collectifs
- **Prix de revient prévisionnel:**
304 595 € TTC
- **Financements:**
État (63 648 €),
Action Logement (208 000 €)
- **Particularités:**
Réhabilitation d'un logement existant,
procédure en cours pour désordres structurels
(attestation technique et assurances)
- **Livraison prévisionnelle:**
Mi-2026

OPÉRATIONS TOUJOURS À L'ÉTUDE À FIN 2024

Ces projets sont à différents stades de maturation: études, obtention d'autorisations, contractualisation ou préparation de la consultation des entreprises.

NONVILLE (77) Route de Fontainebleau

MOE directe – Construction neuve

- **Travaux réalisés:**
Débroussaillage et nettoyage du terrain (sécurisation de la DROC et du PC)
- **Programme:**
28 logements (21 individuels, 7 collectifs – 24 PLUS/PLAI, 4 PLS)
- **Typologie:**
6 T2, 17 T3, 4 T4, 1 T5
- **Prix de revient prévisionnel:**
6384887€ TTC
- **Financements:**
État (94800€),
Action Logement (215000€)
Région (194216€)
- **Consultation des entreprises:**
Prévue au 1^{er} semestre 2025

PUISEAUX (45) Rue de la Croix Sainte-Anne

VEFA – 50 logements sociaux
(35 PLUS, 15 PLAİ)

- **Typologie:**
8 pavillons T4, 42 logements collectifs T2/T3
- **Spécificités:**
15 logements PMR – certification NF Habitat RT2020 (-10%)
- **Prix de revient prévisionnel:**
7900443€ TTC
- **Financements prévisionnels:**
 - État (92250€)
 - Région (75000€)
 - Action Logement: (PM refus ALS fév. 2025)
- **Statut:**
Contrat de réservation signé (déc. 2023), signature d'une promesse de vente en VEFA en 2024



BAGNEAUX-SUR-LOING (77)

Réhabilitation thermique

1. Rue des Prailons – 12 pavillons

- **Typologie:**
réhabilitation thermique
- **Prix de revient prévisionnel:**
1,10 M€
- **Financements:**
Région (en cours)
- **Démarrage prévu:**
2^e semestre 2025

2. Rues de Fromoncean et des Prailons – 196 logements collectifs

- **Réhabilitation thermique lourde**
- **Prix de revient prévisionnel:**
 - Sans réseau géothermique: 15,50 M€
 - Avec réseau GMI: 18 M€
- **Financements sollicités:**
 - ADEME: ± 450 K€ (si GMI)
 - FEDER: 1,10 M€
- **Certifications:**
En cours de demande
- **Consultations:**
Dernier trimestre 2025

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE DU PARC

Guidé par son **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)**, Val du Loing Habitat continue d'investir dans la rénovation et l'entretien de son parc.

> CEE – Valorisation

Val du Loing Habitat a investi **489 K€** en 2024 dans des travaux d'amélioration thermique (isolation, menuiseries, toitures...). Ces actions ont permis de valoriser **89 K€ de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)**.

En parallèle de ces opérations à l'échelle du parc, Val du Loing Habitat poursuit son engagement auprès des publics spécifiques, à travers une gestion attentive et des projets dédiés, comme en témoigne le bilan 2024 de la résidence autonomie Les Plantagenêts.



CHIFFRES *dés* /24

Une année de consolidation,
d'engagement et d'adaptation
stratégique



13,28 M €

DE CHIFFRE D'AFFAIRES



489 K €

Investissements techniques
(maintenance
+ renouvellement de composants)



89 K €

valorisés en CEE
(certificats d'Économie d'Énergie)

3,28 %

Taux de vacance

3,21 %

Taux de rotation
(vs 2,81 % en 2023)

7

Marchés publics
≥ 40 K € = 3,7 M € HT



206

logements attribués
(+ 8 vs 2023)

32

logements
livrés 2024



2 642

logements gérés
en 2024
(+ 32 vs 2023)



Revalorisation de la politique
des loyers (Janvier 2024)

+ 3,5 %

PLUS/PLAI/PLS



118

logements en chantier
(+ 5 vs 2023)

Taux de croissance
du parc VLH

+ 1,22 %



FRISE CHRONOLOGIQUE

des temps forts /24

Cette rétrospective met en lumière les temps forts qui ont jalonné l'année 2024, illustrant la continuité de l'action de Val du Loing Habitat au regard de ses orientations stratégiques et de son engagement territorial.

En 2024, les réunions mensuelles de la commission CALEOL se sont tenues avec régularité, témoignant d'un suivi constant et structurant des orientations stratégiques de Val du Loing Habitat

Janvier

- Réunion CALEOL et suivi impayés (CPIL, CSI)
- Augmentation de la politique des loyers
- Travaux Morigny – Prépa Bagneaux

Février

- CALEOL et CSI
- Formations internes (logement, SST...)

Mars

- Campagne « Mars Bleu »
- Journal locataires n°41
- CALEOL, CPIL, CSI

Avril

- Renouvellement du partenariat PIMMS 77
- CALEOL, CPIL

Mai

- Nomination de Caroline Portier DGI intérimaire
- Fête des Voisins
- Prépa chantier Fromonceau
- CALEOL

Juin

- Prévention probité (RGPD, Sapin II)
- Participation Fête de la jeunesse (Nemours)
- CALEOL, CPIL, CSI

Juillet

- Projets MO en cours d'étude (Darvault, Nonville...)
- CALEOL, CSI

Août

- Campagne d'intégration RH
- CALEOL, CSI

Septembre

- Candidature AMI ALS
- Participation journée Écocitoyenne (Nemours)
- CALEOL

Octobre

- Lancement campagne « Stop aux incivilités » - Phase 1
- Déploiement final Klaro (14,4% d'inscrits)
- Opération « Octobre Rose »
- Journée découverte patrimoine (avec ALS)
- CALEOL, CPIL, CSI

Novembre

- Campagne contre les violences faites aux femmes (avec AORIF)
- Finalisation budget 2025
- CALEOL, CSI

Décembre

- Réussite AMI Action Logement
- Livraison 32 logements – St-Mammès
- Lancement Klaro.fr
- Prime de partage de la valeur
- Bilan RH / QVCT / formations / techniques
- Journal locataires n°42
- CALEOL

RENFORCEMENT du protocole RGPD

En 2024, le service informatique de Val du Loing Habitat a poursuivi un travail rigoureux de mise en conformité et de sécurisation des données à caractère personnel, conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Cette démarche a été structurée autour de plusieurs axes clés.

Tout d'abord, un audit interne exhaustif des traitements de données a été réalisé afin d'identifier les éventuelles vulnérabilités et d'ajuster les procédures en conséquence.

Par ailleurs, le renforcement des protocoles de sécurité a conduit à l'implémentation d'un pare-feu renforcé, complété par un système avancé de détection et de prévention des intrusions, garantissant la protection des flux d'informations sensibles transitant au sein de l'Office.

Afin de prévenir toute perte d'informations, des solutions de sauvegarde automatisées et sécurisées ont été déployées, assurant la continuité du service et la protection du patrimoine numérique.

Sur le plan humain, la sensibilisation et la formation des collaborateurs ont été une priorité. Plusieurs sessions ont été organisées pour promouvoir les bonnes pratiques en matière de gestion des données personnelles.

Enfin, cette politique de protection s'est également étendue aux partenaires et prestataires, avec une révision attentive des contrats et des engagements relatifs à la gestion des données, afin d'assurer une chaîne de confiance complète.

Cette stratégie globale s'inscrit pleinement dans l'objectif de renforcer la fiabilité des systèmes d'information, de protéger les usagers et de maîtriser les risques numériques, contribuant ainsi à une gestion responsable, transparente et exemplaire au service du territoire et de nos résidents.



POUR conclure



2024 : Une étape structurante pour Val du Loing Habitat

L'année 2024 a constitué une étape clé pour Val du Loing Habitat, marquée par la réactualisation du Plan Moyen Terme en cohérence avec la capacité budgétaire réelle de l'organisme. Dans un contexte exigeant — pression budgétaire, évolutions réglementaires, transition managériale — l'Office a su maintenir un haut niveau d'activité tout en garantissant une gouvernance rigoureuse.

Porté par la mobilisation de ses équipes, la rigueur du pilotage financier, le renforcement du dialogue territorial et l'engagement quotidien en faveur de la qualité de service, Val du Loing Habitat

a conduit avec détermination l'ensemble de ses missions. L'accompagnement renforcé des parcours résidentiels, l'implication constante de nos partenaires et le respect des engagements ont permis de générer des résultats tangibles sur tous les champs d'intervention.

Les indicateurs présentés dans ce rapport témoignent de cette dynamique constructive :

- Développement de la démarche QVCT
- Amélioration de la capacité d'autofinancement
- Gestion locative réactive
- Lancement de projets structurants en matière de transition énergétique (réhabilitations).

2025 : Consolider la trajectoire et relever les défis

Forte de ces avancées, l'année 2025 devra s'inscrire dans la continuité de cette dynamique avec pour objectif de consolider la trajectoire de redressement et d'amélioration de la performance. Plusieurs axes stratégiques guideront l'action :

- **Optimisation des charges récupérables** et non récupérables, pour renforcer l'efficacité locative.
- **Mobilisation accrue des subventions** dédiées à la performance énergétique et à la décarbonation du patrimoine.
- **Maîtrise de la masse salariale**, dans un contexte de tensions fortes sur le recrutement

et d'instabilité des effectifs (turnover, absences prolongées, difficultés de remplacement, notamment sur les fonctions techniques et administratives).

Les grands défis identifiés pour 2025 :

- **Finalisation des opérations engagées.**
- **Engagement renforcé dans la transition écologique.**
- **Consolidation des parcours RH et managériaux.**
- **Renforcement des coopérations territoriales**, en particulier aux côtés de la SAC PLURIHABITAT.

Une trajectoire collective à l'horizon 2026

S'inscrivant pleinement dans les priorités stratégiques arrêtées par le Conseil d'administration, l'année 2024 constitue un socle solide sur lequel s'appuieront les choix structurants de 2025. À travers son ancrage territorial, l'engagement de ses agents et la

confiance renouvelée de ses partenaires, Val du Loing Habitat réaffirme son ambition : proposer un **logement social abordable, durable et porteur d'équité**.

Ce rapport illustre non seulement les avancées réalisées, mais trace également les contours d'un nouvel élan, résolument tourné vers l'avenir.

Remerciements

Val du Loing Habitat adresse ses plus sincères remerciements à l'ensemble des parties prenantes qui, par leur engagement constant, leur coopération active et leur confiance renouvelée, ont contribué aux réalisations de l'année 2024.

Aux locataires,

pour la confiance qu'ils nous témoignent et leur implication dans la vie des résidences.

Aux administrateurs de Val du Loing Habitat,

pour leur présence attentive, leur rigueur dans l'exercice de leur mandat et leur rôle essentiel dans la définition des orientations stratégiques de l'Office.

À la Direction de l'Office,

pour sa vision, sa constance et sa capacité à fédérer les énergies autour de projets durables et porteurs de sens.

Aux élus, aux services de l'État et aux collectivités territoriales,

pour la qualité de leur accompagnement et leur engagement actif au service de l'intérêt général.

Aux collaborateurs de Val du Loing Habitat,

pour leur professionnalisme, leur sens du service public et leur mobilisation quotidienne auprès des habitants. Aux entreprises partenaires et prestataires, pour leur exigence de qualité, leur adaptabilité et leur engagement sur le terrain.

À nos partenaires sociaux, associatifs et institutionnels,

associatifs et institutionnels, pour leur présence indispensable auprès des publics les plus fragiles et leur action de proximité sur les territoires.

Et enfin, une mention toute particulière aux membres de notre SAC Plurihabitat,

pour la qualité du travail collectif mené au service de la mutualisation, de la performance partagée et du développement d'une offre locative responsable et cohérente avec les réalités locales.

C'est grâce à la richesse et la complémentarité de ces engagements que Val du Loing Habitat peut poursuivre, avec exigence et conviction, sa mission de service public du logement, au plus près des besoins de ses publics et des territoires qu'il accompagne.

Ensemble, poursuivons notre engagement pour un logement social accessible, durable et porteur d'équité.



Rendez-vous EN 2025



Siège social

31 Avenue John
Fitzgerald Kennedy
77140 Nemours
01 64 45 52 20

Rédaction

Service communication en
la personne d'Anaïs Lenoir-Dumont
– Responsable communication
Val du Loing Habitat

Conception/Réalisation

Agence Latitude

Impression

Imprimerie de Compiègne

Crédits Photos

©Val du Loing Habitat
©David Ly - CUBRIKS
©FRASK Architectes
©Adobe Stock

*Document non contractuel – usage interne
ou partenaire uniquement.*



“Bien plus
que des logements”