

ENVIRONNEMENTAL



SOCIÉTAL



RAPPORT
D'ACTIVITÉ

20

14

CAPRSE



ÉCONOMIQUE



*Val Touraine
Habitat*

Office Public de l'Habitat



Jean-Gérard PAUMIER
Président

ACTEUR DE PROXIMITÉ

Val Touraine Habitat est une grande et belle maison, dont j'ai l'honneur d'assumer la présidence depuis mai 2015. Je tiens à saluer l'action de mon prédécesseur Philippe Le Breton et du Directeur général Jean Luc Triollet, tant sur la réhabilitation du parc ancien, que sur la prise en compte des exigences du Développement durable au service des locataires.

Le bilan de l'année 2014 démontre l'engagement de l'ensemble des collaborateurs, qu'ils en soient ici remerciés.

*Aujourd'hui, en tenant compte de l'équilibre et de l'aménagement des territoires, en particulier ruraux et péri-urbains, il nous faut regarder l'avenir avec sérénité autour de **3 grandes priorités** :*

- **Amplifier la réhabilitation** du patrimoine pour améliorer le confort des locataires et limiter l'évolution des charges.
- **Renforcer** le rôle des agences, afin d'augmenter les moyens d'action et faire progresser la réactivité, au plus près des besoins des locataires.
- **Conforter notre présence sur le terrain** pour tisser avec les habitants un plus grand lien de proximité. A cet égard j'attacherai une attention toute particulière au développement des actions de médiation et de prévention, notamment en direction de notre jeunesse.

« Le logement est un droit. Notre devoir, le rendre accessible ». Plus qu'un slogan, c'est une mission passionnante ! Et notre Office dispose de nombreux atouts : une situation solide, un rayonnement reconnu et une image positive.

Je sais pouvoir compter sur l'engagement des administrateurs et des équipes de Val Touraine Habitat pour mener à bien notre mission au service de l'intérêt général.



Jean Luc TRIOLLET
Directeur général

RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN

Premier bailleur de la Région Centre-Val de Loire, Val Touraine Habitat a conforté sa mission au service de l'intérêt général, dans un contexte social et économique difficile.

En 2014, avec 52 millions d'euros investis en Touraine pour rénover, entretenir, aménager et construire, nous participons activement au soutien de l'économie du département.

Le projet stratégique 2014/2018 est entré en action. Il conforte notre rôle social, environnemental et économique, avec le locataire au cœur de notre démarche en :

- Renforçant notre proximité dans les agences,
- Accélérant les opérations de réhabilitation et d'adaptabilité du patrimoine,
- Améliorant l'écoute des locataires et la qualité de service,
- Développant l'accompagnement social et la prise en compte du vieillissement.

Ce Rapport d'activité 2014 illustre notre dynamisme ainsi que le professionnalisme des 381 collaborateurs.

Il souligne également la manière dont nous concevons notre Responsabilité sociétale : relever les défis de demain, tout en restant fidèle à nos valeurs.

ACTEUR ÉCONOMIQUE MAJEUR

Premier bailleur de la région Centre-Val de Loire, Val Touraine Habitat joue un rôle économique et social majeur en Indre-et-Loire avec un patrimoine de 23 000 logements répartis sur 200 communes. Il loge plus de 45 000 habitants.

Aménagement d'espaces publics et de zones d'activité, création de cœur de ville, production de nouveaux secteurs d'habitat, conception de quartiers durables... Au fil du temps, notre mission demeure : promouvoir **un habitat accessible et de qualité**.

Ainsi en 2014, 198 logements ont été livrés (dont 22 dans le cadre de mandat avec les gendarmeries) et 190 mis en chantier. Dans le même temps, 65 logements ont été achetés et 44 vendus. Par ailleurs, 27 lots à bâtir ont trouvé acquéreur.

Tout au long de l'année, 30 M€ ont été investis en faveur des locataires sur 15 chantiers de réhabilitation concernant 1 057 logements. **Ainsi, en deux ans, ce ne sont pas moins de 2 010 logements qui auront été mis en chantier (soit près de 10 % du patrimoine), dans le but d'améliorer le cadre de vie et de diminuer les charges des locataires.**

L'effort de Val Touraine Habitat pour assurer le bon entretien de ses logements a fortement augmenté en 2014 (+ 45 %). En effet, les travaux ont concerné 7 950 logements pour un montant total d'environ 7,3 M€.

Enfin, il faut souligner que notre bonne santé financière nous a permis de signer une convention avec la Caisse de Dépôts et Consignations (photo ci-contre) pour un volume de prêts de 100 millions d'euros qui couvre nos investissements sur la période 2014/2016.



Chantier de réhabilitation des 5 Tours de la Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps



Marpa-école de Souvigny-de-Touraine



Restructuration de l'ancien EHPAD « Les Groussins » à Chinon.

ACTEUR SOCIAL RECONNU

Notre mission d'intérêt général au service du logement social nous oblige à relever 3 défis majeurs dans l'intérêt des locataires :

- **Renforcer notre proximité et l'écoute de nos locataires,**
- **Développer la qualité de service,**
- **Accélérer la réhabilitation et l'adaptation de notre patrimoine.**

Ces 3 priorités marquent notre volonté de préserver la mixité sociale sur tout le département, d'accompagner les parcours résidentiels à chaque étape de la vie et de mieux fidéliser nos habitants.

C'est pourquoi, les 6 agences de proximité ont toutes été renforcées en personnel, pour assurer un service plus efficace et de meilleure qualité.

Ces efforts d'accompagnement et de conseil en direction des locataires portent leurs fruits puisque le taux de vacance à 3 mois établi à 2,61 % demeure relativement stable depuis 2011. Avec 2 593 départs pour 2 711 entrées, le taux de rotation demeure également stable à 12,38 % (contre 12,18% en 2013).

Le vieillissement de la population et le développement de l'assistance pour le maintien à domicile ont considérablement fait évoluer les besoins d'adaptation de nos logements aux handicaps. Nous devons répondre à des demandes d'adaptation en constante augmentation. Ainsi 79 logements (+ 38 %) ont été réalisés en ce domaine en 2014.

Une attention particulière a été portée en direction de l'insertion avec 7 658 heures d'insertion réalisées dans le cadre des marchés passés avec les entreprises.



Forum des locataires 2015



PARTENAIRE DES TERRITOIRES DYNAMIQUES

Reconnu pour son savoir-faire, Val Touraine Habitat développe une activité d'aménageur en relation avec les collectivités pour inscrire tous les projets dans une perspective partenariale : produire un habitat accessible, adapté aux besoins des territoires, tout en concevant des logements sobres en énergie.

Ainsi, au fil du temps, Val Touraine Habitat est devenu un acteur de l'aménagement du département et un partenaire des collectivités locales et territoriales tant à travers ses missions de conseil que pour la réalisation d'opérations innovantes.

De nombreuses opérations intègrent des solutions pour répondre à des besoins spécifiques (foyers d'hébergement pour jeunes travailleurs, étudiants, seniors, habitat en faveur des gens du voyage, logements de fonction des gendarmes, habitat intergénérationnel...) et aussi pour offrir des solutions d'habitat privé, notamment par la vente directe aux particuliers (accession sociale ou PSLA).

En 2014, 4 brigades représentant 47 logements de fonction, ont été livrées à Château-la-Vallière, Neuillé-Pont-Pierre, Savigné-sur-Lathan et Monnaie. Six programmes sont en cours d'étude pour 2015 sur les communes de Loches, Richelieu, Neuvy-le-Roi, L'île-Bouchard, Avoine et Vouvray, représentant un total de 109 logements.

*« Les Glycines » à Artannes-sur-Indre (5 logements)
avec création par la commune d'une Maison
des associations intégrant une médiathèque.*

*L'opération « Saint Ermé » à Montlouis-sur-Loire,
20 logements locatifs collectifs intermédiaires.*



Les futurs locaux du Peloton Spécialisé de Protection de la Gendarmerie (PSPG) d'Avoine dont la mission consiste à sécuriser la centrale nucléaire de Chinon.



EXPERT DE L'AMÉNAGEMENT

Les enjeux de société (déplacements, mixité sociale, sobriété énergétique, défis environnementaux...) sont pris en compte à chaque phase des nouveaux projets d'aménagement (étude, conception, conseil, réalisation). Spécialisées, les équipes de Val Touraine Habitat gèrent la phase opérationnelle : acquisitions foncières, concertations (élus, populations, associations...), réalisations des travaux et commercialisation des terrains, tout en offrant un accompagnement personnalisé.

Val Touraine Habitat développe également une activité d'aménagement dans les opérations de renouvellement urbain sur son patrimoine ou dans les secteurs privés à requalifier. Pour mener ces missions, Val Touraine Habitat intervient soit en nom propre, soit en partenariat (concession, ZAC...).

En 2014, 4 opérations d'aménagement sont entrées en phase de commercialisation et 12 en phase d'étude.

Des opérations importantes sont également passées en phase opérationnelle :

- « La Bergerie » à Larçay,
- « La ZAC du Petit Riz » à Souvigné,
- « Culoie » à Neuillé-Pont-Pierre,
- « La Borde » à Notre-Dame-d'Oé.

En effet, chaque année de nouvelles ZAC, des terrains à bâtir, des programmes d'habitat en locatif ou en accession sociale... sont élaborés. La programmation de chaque projet fait l'objet d'études approfondies en liaison étroite avec les élus, de manière à répondre au mieux à la demande locale et départementale.

Opération d'aménagement « La Bergerie » à Larçay



« Le logement est un droit.
Notre devoir, le rendre accessible. »

1^{er} bailleur social de la région Centre-Val de Loire.

65 ans d'expérience.

23 000 logements gérés
dont **2 046** équivalents
logements en foyers.

45 000 locataires
(soit **7%** de la population
du département).

Implantation dans **200** communes
avec **6** agences de proximité.

**Acteur majeur
du logement social
en région
Centre-Val de Loire**

**LES CHIFFRES CLÉS
2014**



Un chiffre d'affaires
de **88,5 M€**.

381 collaborateurs
dont **231** consacrés à la gestion
de proximité.

7 658 heures d'insertion réalisées dans le cadre
des marchés passés par VTH avec les entreprises.

30 M€
consacrés à la rénovation
de **1 057** logements.

20 M€
dédiés à la construction neuve
pour la programmation 2014.

198 logements livrés
et **190** logements mis en chantier.

www.valtourainehabitat.fr

7 rue de la Milletière - 37080 Tours Cedex 2
Tél. 02 47 87 15 15 - Fax : 02 47 87 15 19
e-mail : contact@valtourainehabitat.fr

2014 en chiffres

Taux de vacance

- Taux de vacance globale à 3 mois : **2,6 %**.
- Taux de vacance commerciale à 3 mois : **1,54%**.

Taux de rotation

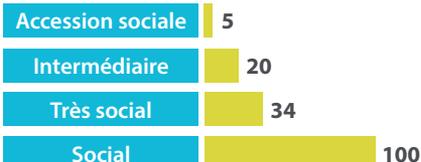
Un taux de rotation stable à **12,38 %**.

Attribution des logements

- 6 229** attributions réalisées pour le département par l'ensemble des bailleurs.
- et **2 711** nouveaux baux signés par VTH.

Programmation

159 logements neufs pour un budget de **20 M€**.



Esprit d'équipe

Les salariés de Val Touraine Habitat engagés dans les 10 & 20 km de Tours



Patrimoine

- 1 057** logements lancés en réhabilitation pour un investissement de **30 M€** dont **8,4 M€** consacrés aux travaux d'économie d'énergie pour une diminution des dépenses de chauffage de l'ordre de **45 %**.
- 7 950** logements ont fait l'objet de gros travaux.
- 79** adaptations de logements pour PMR.
- 1** opération innovante en faveur de l'intergénérationnel avec la Marpa-école de Souvigny-de-Touraine.

Finances

- CA de **88,5 M€** constitué à **96 %** par les loyers (+**1,6 M€** par rapport à 2013).
- Montant des remboursements d'emprunt (annuités) payé en 2014 : **39,2 M€**
- Autofinancement net de **10,1 M€**, soit **11,8 %** des loyers.
- Résultat comptable : **13 M€**.

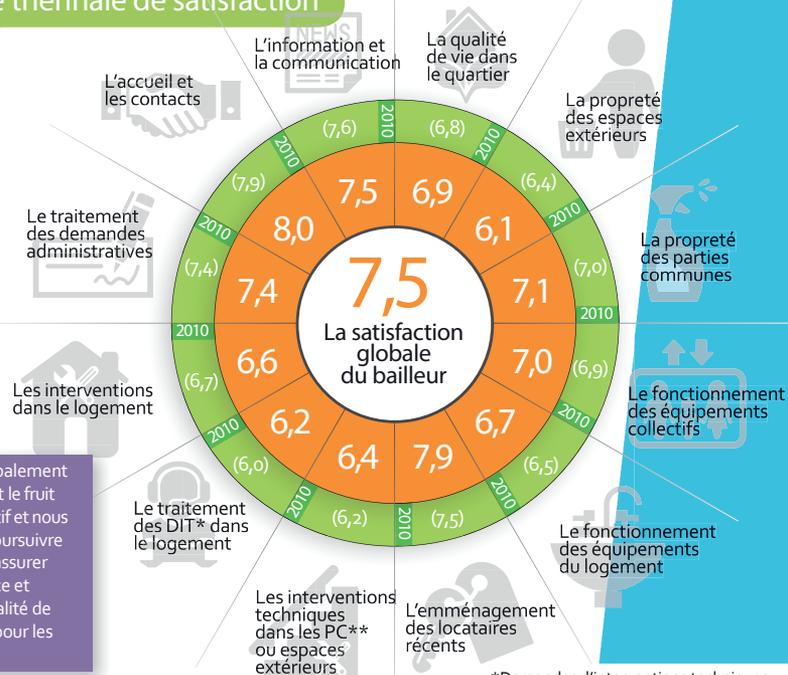
Social

- Loyer moyen pour un T3 : **413 €**.
- Le service social a assuré le suivi de **600** locataires.

Enquête triennale de satisfaction



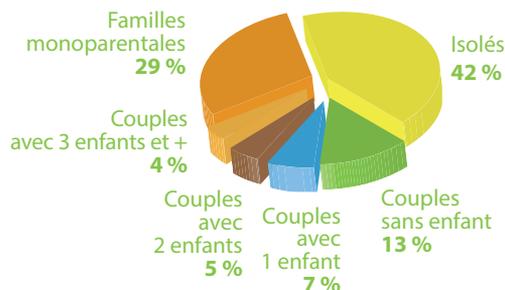
Ces résultats, globalement satisfaisants, sont le fruit d'un travail collectif et nous encouragent à poursuivre nos efforts pour assurer un meilleur service et une meilleure qualité de vie au quotidien pour les locataires.



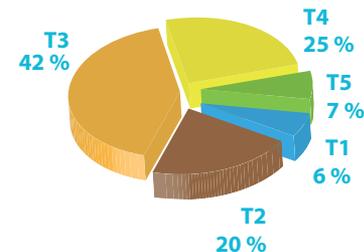
*Demandes d'interventions techniques
** Parties communes

Nos nouveaux clients

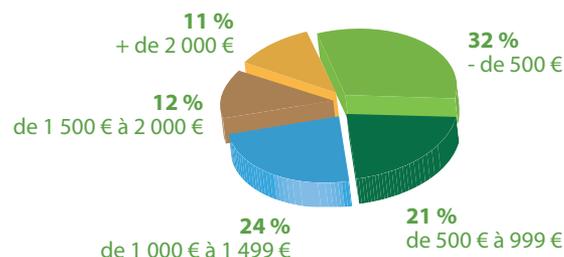
RÉPARTITION DES LOCATAIRES SELON LA COMPOSITION FAMILIALE



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS



RÉPARTITION DES RESSOURCES MENSUELLES DES ENTRANTS (hors prestations familiales et sociales)



Des femmes et des hommes au service de l'intérêt général

- **381** collaborateurs, dont **231** dédiés à la proximité (**60 %** des effectifs) chargés de l'entretien et de la surveillance des groupes, valorisant ainsi le travail de proximité auprès des locataires.
- **5 360** heures de formation (**3,03 %** de la masse salariale).
- **77 %** des salariés ont participé aux élections professionnelles pour le renouvellement des élus du Comité d'entreprise et de la Délégation du personnel.

6 agences de proximité

- Amboise
- Chinon
- Joué-lès-Tours
- Loches
- Saint-Cyr-sur-Loire
- Saint-Pierre-des-Corps



Démarche RSE et dialogue social confortés

Portée par les salariés, la démarche de Responsabilité Sociétale de l'entreprise a débuté avec la réalisation d'un diagnostic des bonnes pratiques au sein de l'organisme et se poursuivra avec la mise en œuvre du plan d'actions.

De nombreuses rencontres de travail avec les organisations syndicales et les membres du Comité d'entreprise ont permis de réaliser des avancées significatives pour le personnel de Val Touraine Habitat :

- Nouvelle convention collective d'entreprise,
- Mise en place d'un accord d'intéressement assis sur l'autofinancement et 5 objectifs majeurs (la vacance, les impayés, la réhabilitation, la construction neuve et les accidents du travail).



Groupes de travail des employés d'immeuble engagés dans la démarche RSE



Signature des accords d'entreprise



Rapport d'activité 2014 de Val Touraine Habitat

Directeur de la publication : Jean Luc Triollet
Rédaction : Service Qualité - Communication

Conception graphique : Mélanie Marlier
Crédits photos : Val Touraine Habitat - Architectes - Fotolia