



### **SOMMAIRE**

Éditorial	3
Val Touraine Habitat en chiffres	4
Les temps forts 2023	6
La Gouvernance de l'entreprise	12
Nos activités d'aménagement, de construction et de réhabilitation	18
Nos parties intéressées	24
Les collaborateurs L'État, les collectivités et institutionnels Les locataires Le monde académique Les associations Les prestataires et fournisseurs	
Notre projet d'entreprise	38
Développer une gamme de produits et de services pour répondre aux besoins et aux spécificités des territoires.  Être un acteur performant et responsable au service de nos locataires et de notre mission sociale et solidaire.  Renforcer les liens et associer nos parties prenantes internes et externes à la bonne marche de l'entreprise.	
Au plus proche du terrain	50
Amboise Chinon Joué-lès-Tours Loches Saint-Cyr-sur-Loire Saint-Pierre-des-Corps Agence mobile	
Les finances au service de l'action	66
Solène Pignon, Au cœur de la stratégie, l'humain qui transcende les chiffres.	
Nos indicateurs de performance	
Remerciements	78

ÉDITO

# POSITIF

epuis 75 ans, nous sommes un acteur clé du logement social en Indre-et-Loire et dans la région Centre-Val de Loire. Nous menons des actions et des initiatives qui ont un impact positif sur la vie des territoires et de leurs résidents.

Face à un contexte économique et social tendu, marqué par une flambée des coûts de l'énergie, une raréfaction de certains matériaux, une envolée des taux d'intérêt, des prélèvements obligatoires et l'impact de la réduction du loyer de solidarité... nous avons choisi de ne pas augmenter les loyers et de lisser les régularisations de charges pour nos 43 500 locataires.

En 2023, Val Touraine Habitat a poursuivi son développement avec la construction de 156 logements locatifs familiaux, la rénovation ou la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans 760 logements et l'adaptation de plus de 480 logements aux besoins des personnes à mobilité réduite, avec un investissement dans l'économie de la Touraine de près de 66 M€. Nous avons également renouvelé notre engagement auprès de nos locataires en leur offrant un service de qualité au quotidien. Par ailleurs, nous nous efforçons, chaque jour, de répondre au mieux à la diversité des besoins de nos parties prenantes, notamment les collectivités locales et territoriales.

La devise de Val Touraine Habitat, « Le logement est un droit, notre devoir le rendre accessible », anime tous les collaborateurs qui œuvrent au quotidien pour l'intérêt général, et nous les en félicitons et les remercions.



**Jean Luc Triollet**Directeur général

Cambacada.com



Nadège Arnault

Présidente

90.4 M€ de loyers 12.9 M€ d'autofinancement net Hlm

INDICATEURS FINANCIERS

IMPLANTATIONS ET LOGEMENTS

23 945 logements

soit 1761 équivalents logements

**LOCATAIRES** 

43 458

RESSOURCES HUMAINES

**LIVRAISONS** 

logements livrés en réhabilitation

**VENTES** 

21519 heures d'insertion générées, soit 13 ETP (Équivalent temps plein)

1960 baux signés

partenariats avec des associations ou organismes

k€ versés aux associations de locataires

k€ versés aux autres associations

logements adaptés / pré-adaptés aux personnes à mobilité réduite ou vieillissantes



dans l'économie de la Touraine

M€ en construction

M€ en amélioration du patrimoine

M€ en gros entretien

M€ en entretien courant

partenaires et sous-traitants



nichoirs d'hirondelles installés avec la LPO

logements livrés en réhabilitation et/ou travaux d'économie d'énergie

jardins, bacs et vergers pa et vergers partagés

### **TEMPS FORTS**



## Réhabilitation et constructions neuves à Tours

Dans le cadre d'une visite de patrimoine à Tours, de nombreux élus de la ville et collaborateurs de VTH se sont réunis sous un temps ensoleillé pour visiter deux opérations emblématiques de l'Office : « Marin la Meslée » (réhabilitation de 190 logements collectifs) et « Saint-Exupéry » (construction de 7 logements individuels).

## 06 Art urbain

VTH s'est associé à un projet unique : la création d'une fresque murale à Savigné-sur-Lathan nommée « Au temps des mégalodons ». Grâce à l'artiste muraliste SeyB, cet animal préhistorique a été mis à l'honneur sur un mur de notre patrimoine!





## Congrès des Maires d'Indre-et-Loire

Les équipes de VTH étaient présentes lors du 77° Congrès des Maires d'Indre-et-Loire, pour promouvoir ses activités et son actualité, mais également pour rencontrer et échanger avec les élus locaux et territoriaux sur leurs projets et leurs attentes.



## 12 Monnaie « Le Bourg 1 »

L'opération « Le Bourg 1 » à Monnaie, concerne 60 logements collectifs, répartis dans 12 petits bâtiments. De nombreux travaux d'économie d'énergie ont été réalisés : isolation thermique par l'extérieur des façades, radiateurs et VMC remplacés, isolation des combles...



## **04** Opérations phares de Langeais

Visite des principales opérations de la ville de Langeais : réhabilitation du quartier « Les Mistrais », de l'ancien site de l'Ehpad, construction des opérations « Haussepied » et « Clémortier », en présence d'élus et de collaborateurs de VTH.





## Inauguration de l'écoquartier des Hauts-de-Montlouis

en présence des partenaires du projet, élus et habitants à Montlouis-sur-Loire. VTH a investi près de 14 M€ pour la construction de 94 nouveaux logements locatifs (84 collectifs et 10 individuels), dont une opération d'habitat seniors, composée de 40 logements collectifs adaptés et dédiés aux seniors autonomes.



À la rencontre des locataires sur 3 ensembles locatifs de Château-Renault

Moments d'échanges importants pour nos locataires de Château-Renault, qui nous ont fait part de leur satisfaction concernant les travaux de réhabilitation sur les opérations « Avenue du 8 mai - Gilbert Combettes » et « Boulevard National », mais également concernant la restructuration du quartier « Bel-Air ».



À l'occasion des 50 ans de notre Musée du Savignéen, nous avons voulu mettre en avant l'animal emblématique de la mer des faluns qui recouvrait notre territoire il y a 15 millions d'années : le mégalodon. Nous avons fait appel à l'association « Pour vos yeux » et à l'artiste SeyB pour réaliser cette fresque grandeur nature sur le pignon d'une résidence de Val Touraine Habitat. Celle-ci a remporté fin février le 1er prix au concours Golden Street Art du site internet trompe-l'œil.info. Nous sommes tous très fiers de ce projet! Huques Brun, Maire de Savigné-sur-Lathan

L'écoquartier des Hauts-de-Montlouis a de multiples facettes : habitat, mobilités douces, développement économique... Il s'anime à mesure que les projets sortent de terre. Déjà doté d'un tiers-lieu, d'une maison médicale, d'une résidence senior et d'une piste cyclable, nous verrons bientôt y pousser une coulée verte, une plaine sportive et un gymnase. Ce projet d'aménagement s'inscrit sur le temps long. Il témoigne de notre ambition pour un avenir durable et responsable à Montlouis-sur-Loire.

Vincent Morette, Maire de Montlouis-sur-Loire



/

RAPPORT D'ACTIVITÉ VAL TOURAINE HABITAT - 2023 **TEMPS FORTS** 

## Visite du patrimoine dans le Lochois

Des membres du Conseil départemental d'Indre-et-Loire, des administrateurs et collaborateurs de VTH se sont rendus sur 3 opérations de l'Office à Genillé, Chédiany et Reignac-sur-Indre; l'occasion d'échanger directement avec les locataires présents, sur leur vie au quotidien.



Voisinades ensoleillées

Après des échanges en toute simplicité avec nos locataires à Amboise sur leur vie de auartier, leurs préoccupations et leurs attentes, l'équipe de VTH s'est rendue à Rochecorbon pour un moment de partage avec une trentaine de locataires.





VTH a missionné Thierry Delestre (facilitateur graphique) pour nous conter, en images, notre projet d'entreprise TempŌ, depuis son origine jusqu'à aujourd'hui. Une fresque illustrée, de plus de dix mètres, à découvrir lors de votre passage au siège.





Nouveau président à la FNDOPH

> Le 25 septembre, Jean Luc Triollet, Directeur général de VTH, a été élu Président de la Fédération nationale des directeurs des Offices publics de l'habitat (FNDOPH). Il succède ainsi à Christophe Bouscaud, pour une durée de 4 ans.



## **04** Opération remarquable

Le programme « Saint-Venant » à Luynes représente un investissement important car VTH a souhaité restaurer et conserver les richesses architecturales de cet ancien hôpital, tout en apportant un confort de vie aux futurs locataires. Ainsi, 22 logements ont été transformés en 16 logements plus spacieux, comportant des entrées individualisées. Les travaux se sont portés sur la requalification complète de chaque logement, des parties communes et des extérieurs, ainsi que l'isolation





Arbres remarquables

VTH et de nombreux acteurs (Centre social Gentiana, groupe mémoire de quartier de Tours Nord, Société d'horticulture de Touraine) ont organisé un temps de rencontre et de convivialité nommé « À la découverte des arbres remarquables » dans le quartier Beauverger à Tours.



« Contemporaines »

L'opération « Les Contemporaines » à Saint-Avertin se compose de 18 logements collectifs et 2 logements individuels, construits par Nexity. VTH a fait l'acquisition, en Véfa, de 3 logements collectifs en rez-de-chaussée et 2 logements individuels, tous dotés d'un stationnement, d'un jardin et d'une terrasse.

entre Jean Luc Triollet et les associations de locataires, le 6 juillet dernier pour la période 2023/2026. Il s'agit d'une convention entre les associations de locataires et le bailleur social qui définit les modalités et moyens de la concertation entre les locataires et le propriétaire.









RAPPORT D'ACTIVITÉ VAL TOURAINE HABITAT - 2023 **TEMPS FORTS** 

## **Grand Prix CAP'COM**

Le palmarès complet du 35° Grand Prix de la communication publique et territoriale a été dévoilé le jeudi 7 décembre 2023, en clôture du Forum Cap'Com de Toulouse. Salués par les membres du jury, le projet « Les beaux et bons motifs » de Val Touraine Habitat en collaboration avec l'association Intention publique, remporte cette année le Prix spécial de la Créa 2023.

## Qualité de vie et des conditions de travail (QVCT)

En 2023, la Direction des ressources humaines a proposé aux collaborateurs de l'Office, un programme QVCT riche en activités qui se composait d'ateliers, de conférences et de séances de bien-être. Découvrez en vidéo les différentes actions menées.



## Friche urbaine

Implanté à Amboise, ce projet, qui bénéficie de Fonds friches et d'aides à la pierre, consiste en la démolition puis la transformation d'une friche urbaine (ancien centre de secours) pour y accueillir 22 logements locatifs sociaux et une structure d'hébergement temporaire de 20 chambres pour personnes âgées, en partenariat avec Agévie, le gestionnaire de cette future résidence. Investissement prévisionnel : 7,5 M€.



## **04** Visite presse de logements livrés à Cing-Mars-la-Pile

en présence de Mme le Maire, Sylvie Pointreau. Située à proximité des commerces et de l'école. l'opération « Route du Carroi » est composée de 11 logements individuels avec jardins privatifs, garages et stationnements extérieurs.



Nouvelle résidence « Îlot Gratias »

23

Inauguration de la résidence « Îlot Gratias » en présence de nos partenaires. Cette première opération de recomposition de l'offre de logements après démolition en périmètre Anru compte 42 logements, 1 salle commune, 1 terrasse potagère, 1 chambre d'invité... 16 logements de ce programme sont en cours de labélisation HSS®.



Le 11 décembre s'est tenu un Conseil d'administration d'installation. Nadège Arnault a été élue Présidente de Val Touraine Habitat et Judicaël Osmond a été réélu Vice-président.



à Larcay

En novembre, le programme « La Bergerie 3 », composé de 6 maisons individuelles (1 T2, 4 T3 et 1 T4), est venu achever le nouveau quartier du même nom, porté par VTH depuis 2012.



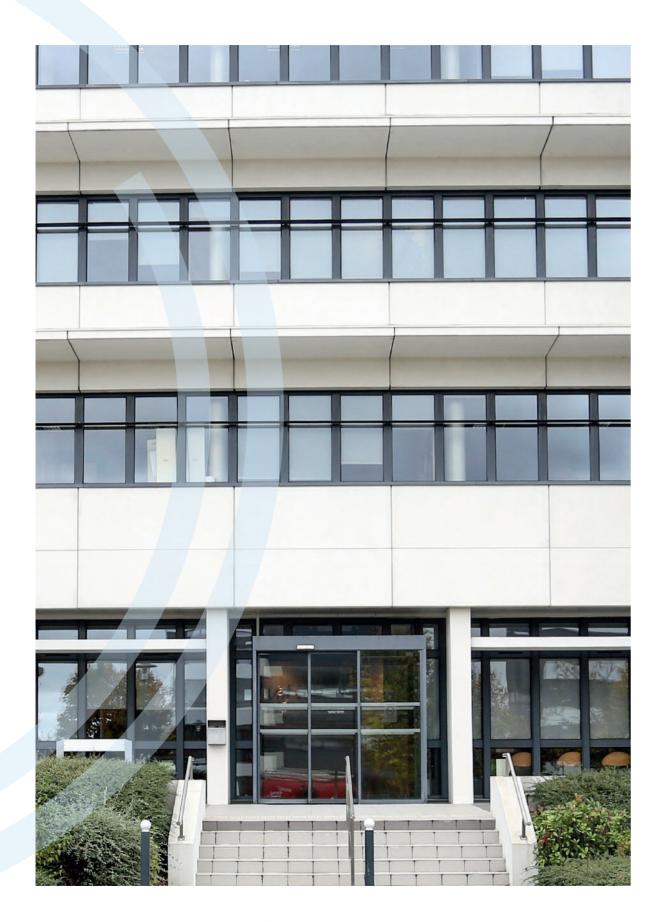
Très heureux d'avoir concrétisé ce projet d'intérêt majeur dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine en étroite collaboration avec la ville de Joué-lès-Tours, Tours Métropole Val de Loire et l'État. Cette nouvelle résidence permet au guartier de La Rabière de poursuivre sa transformation, sans en oublier son histoire. Restons unis afin de bâtir un avenir où le bien-être et la qualité de vie de tous sont au cœur de nos réalisations ! Val Touraine Habitat est un partenaire fort des communes, cet investissement le démontre encore !

Judicaël Osmond, Vice-Président de Val Touraine Habitat et du Conseil départemental, Adjoint au Maire de Joué-lès-Tours

Notre commune a travaillé avec VTH dans le cadre du projet du lotissement de l'ancienne école. Pleinement satisfaits de cette collaboration, nous avons vu une opportunité intéressante de lancer un nouveau programme d'habitation permettant de valoriser notre entrée de bourg. La participation de VTH dans un développement équilibré est un plus pour une petite com comme la nôtre, car cela permet de proposer des logements de qualité sans investissement particulier pour la collectivité locale.

Sylvie Pointreau, Maire de Cinq-Mars-la-Pile





SIÈGE DE VAL TOURAINE HABITAT



GOUVERNANCE

Nous sommes là pour travailler et apporter des réponses pour les habitants et pour les territoires.

Nadège Arnault, Présidente

Le Conseil d'administration

également Présidente du Conseil départemental d'Indre-et-Loire, collectivité de rattachement de Val Touraine Habitat. Elle a ainsi succédé à Jean-Gérard Paumier, lui-même élu Sénateur en septembre 2023. Judicaël Osmond a été réélu Vice-président. Les 25 membres du Conseil d'administration (dont 23 avec voix délibératives et 2 avec voix consultatives) se réunissent 3 à 4 fois par an pour définir ensemble la politique générale, voter le budget, les comptes financiers, l'augmentation des loyers et les différents rapports sur les activités de l'Office. Un Bureau de 7 membres, issus du Conseil d'administration, a une délégation de compétences sur divers sujets tels que les achats de terrains, les plans de financement des opérations de construction ou de réhabilitation, les ventes de logements, les subventions à accorder.

Notre Conseil d'administration,

est présidé depuis la séance du 11

décembre 2023, par Nadège Arnault,

Le Comité de direction : une instance de décision, de partage et de pilotage



Sous l'impulsion du Directeur général, le Comité de direction (Codir) de Val Touraine Habitat se réunit deux fois par mois de manière générale et autant que de besoin en cas de situation de crise. Outre le Directeur général, il est

constitué à parité de 5 Directrices et 5 Directeurs. Il contribue à la mise en œuvre de la feuille de route établie en cohérence avec les orientations portées par le Conseil d'administration et les choix organisationnels.

Le Codir est une instance de décision qui permet de faire objectiver des choix, des orientations et des projets en prenant en compte les contraintes et les impacts de toutes les directions.

C'est également une instance de partage d'informations ascendantes et descendantes. Chaque membre du Codir propose l'inscription de sujets à l'ordre du jour et s'engage à diffuser auprès de ses équipes les informations importantes.

Enfin, le Comité de direction est une instance de pilotage collaboratif notamment sur les thématiques suivantes : co-construction des objectifs et de leurs indicateurs, suivi mensuel des objectifs et des activités, sujets transversaux ou de réflexion à un niveau stratégique.



## « Voyage apprenant » pour le Codir

Le 14 décembre 2023, le Comité de Direction s'est déplacé à Paris afin de vivre une journée d'étude axée sur les enjeux de transformation des organisations. Au programme : la visite du lieu d'innovation du groupe La Poste (Le Spot), les échanges avec Vincent Maret, Directeur innovation du groupe Bouygues, et Benoit de Corn, Directeur innovation du groupe La Poste.

Enfin, l'après-midi s'est déroulée en présence d'experts du groupe Onepoint afin d'aborder les méthodologies innovantes pour aider les organisations à se transformer.

### Un Codir décentralisé

Deux Comités de direction ont été organisés en agence pour d'une part, être au plus près des équipes et d'autre part, permettre à ses membres de visiter des opérations sur le terrain après un temps de travail dédié aux sujets d'actualités.

C'est ainsi que le 11 juillet 2023, le Comité directeur s'est tenu à l'agence de Chinon et a été suivi d'une visite de patrimoine sur la

Une 2<sup>de</sup> édition s'est déroulée le 31 octobre 2023 à l'agence de Saint-Cyr-sur-Loire durant laquelle deux chantiers d'opérations de constructions neuves ont pu être visités sur la commune et à Notre-Dame-d'Oé.



## Le Code de conduite

Le code de conduite de Val Touraine Habitat répond aux exigences de l'article 17 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II.

En définissant les règles de conduite, individuelles et collectives, il a pour objectif la promotion d'un comportement éthique dans les activités de chaque collaborateur et administrateur de l'Office ainsi qu'auprès de ses partenaires externes. Il constitue un engagement de tous au service de l'intégrité et de la réputation de Val Touraine Habitat.



Suite à la promulgation de la loi Waserman, le 21 mars 2022, renforçant la protection et les droits des lanceurs d'alerte, Val Touraine Habitat s'est doté d'une plateforme de traitement des alertes liées à des manquements aux règles établies dans le code de conduite. Cette dernière facilite les signalements et garantit l'anonymat du lanceur d'alerte.





## Le Contrôle Ancols

L'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) a réalisé, au cours de l'année 2023, un contrôle des activités de Val Touraine Habitat sur les 6 dernières années couvrant ainsi la période 2017-2022.

Le rapport définitif confirme l'attractivité du parc social, soutenu par un niveau de loyers pratiqué, inférieur à ceux observés par l'ensemble des bailleurs sociaux du département.

La qualité de service rendu aux locataires, la maintenance et l'entretien courant présentent pour l'Ancols un niveau global satisfaisant.

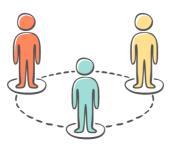
Enfin, en guise de conclusion sur l'analyse financière réalisée par l'Agence tenant compte des résultats passés et de projection à 10 ans, VTH devra rester vigilant sur les évolutions de ces indicateurs afin de permettre la mise en œuvre de sa politique d'investissement.



## La CAO : rôle et dossiers importants gérés en 2023

La Commission d'appel d'offres (CAO) s'est réunie 12 fois en 2023. La CAO intervient conformément au Code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les opérations de travaux supérieures à 5 382 000 € HT et pour les fournitures et services, supérieurs à 215 000 € HT.

En 2023, la CAO a pu étudier des dossiers très importants pour VTH tels que les nouveaux marchés pluriannuels d'entretien courant pour une estimation globale par an de 8,9 M€ HT. Ces accords-cadres sont passés pour une durée de 4 ans. Par ailleurs, VTH a notamment présenté à la CAO le renouvellement du Système d'information des ressources humaines, un nouveau contrat de Plan épargne retraite et un contrat de diagnostic des balcons permettant de vérifier l'état exhaustif des balcons et de aarantir la mise en œuvre des actions nécessaires à la sécurité des locataires.





## Jean Luc Triollet, Président de la FNDOPH

Jean Luc Triollet, a été élu, le 25 septembre, Président de la Fédération nationale des directeurs des Offices publics de l'habitat (FNDOPH), pour une durée de 4 ans.

La FNDOPH est composée de 267 adhérents, répartis dans 9 associations régionales. Ainsi, la Fédération représente les Directeurs généraux dans les instances du mouvement Hlm, auprès des pouvoirs publics et des médias. Elle joue un rôle primordial dans les négociations nationales avec les organisations syndicales et coordonne l'activité des associations régionales.

Les Directeurs généraux des OPH gèrent un patrimoine de 2 millions de logements sociaux et logent 5 millions d'habitants sur le territoire national.

Le 56° Congrès de la FNDOPH s'est tenu les 9 et 10 novembre à Tours sur le thème de l'urgence climatique.

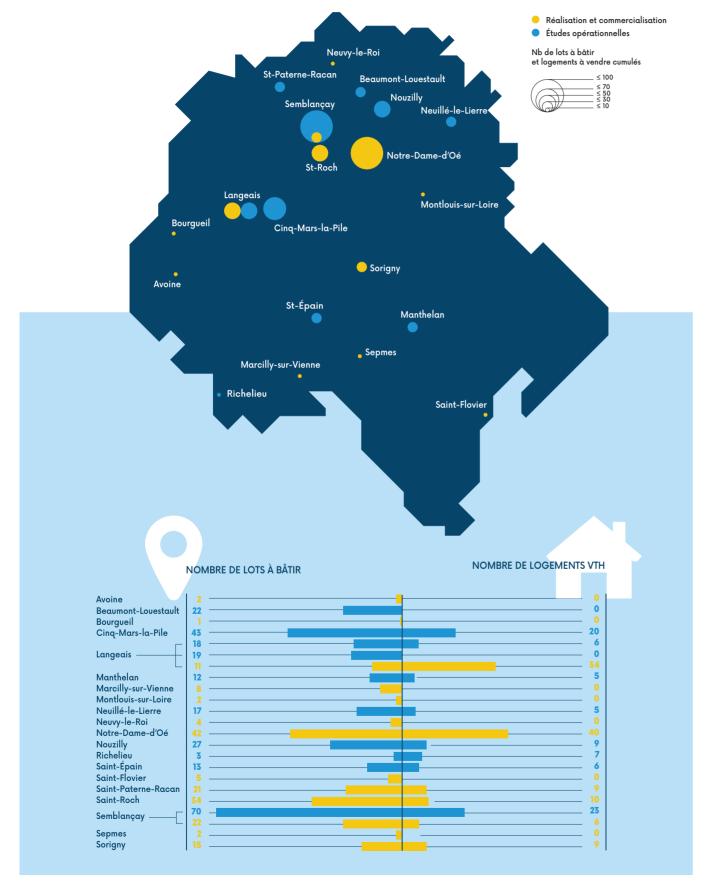




SAINT-CYR-SUR-LOIRE, « Ô JARDIN »



## NOS ACTIVITÉS **D'AMÉNAGEMENT**



## NOS ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION





**Joué-lès-Tours** Îlot Gratias ↓









Saché Les Coutures



← Saint-Avertin Rue de Verdun (Véfa)

Montlouis-sur-Loire
Le Cormier







← **Ligueil** Les Barrières









Saint-Cyr-sur-Loire
Rue du Bocage





Les Hermites Rue Basse









La Riche

Travaux d'économie d'énergie livrés

Nb de logements ayant bénéficié de travaux d'économie d'énergie

Civray-sur-Esves









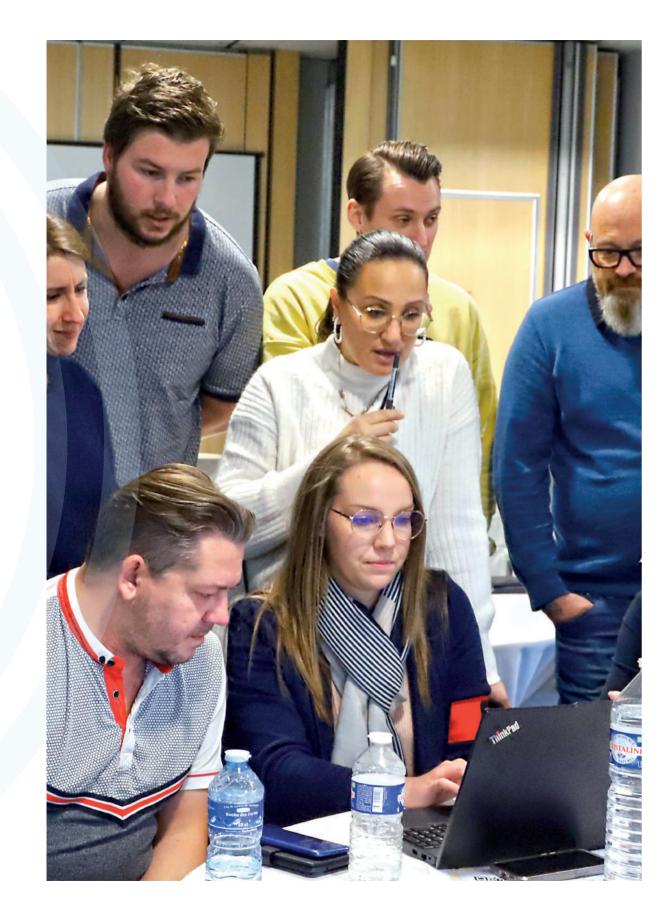
Langeais Les Mistrals 7

## LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE **D'ÉNERGIE**

325 logements livrés

Résidence Jean Thibaud ...... 24

Ville	Nom du programme/Nb de logements
Braslou	Le Bourg 4
	Les Pommiers 3
	Le Bourg 1 <b>8</b>
	Le Coteau
Draché	2 et 12 rue de la Mairie <b>2</b>
La Riche	Levée de la Loire 1 20
Le Boulay	Rue de la Gare 4
	Bas Clos 1
Monnaie	Villeneuve
Neuillé-le-Lierre	Le Bourg 2 6
	La Grande Noue 2 13
Rivarennes	8 rue de la Gare <b>4</b>
Saint-Benoît-la-Forêt	Les Pins 2
Saint-Pierre-des-Corps	Pierre Sémard 1 et 2 90
	Beauverger 4 42



JOURNÉE MÉTIERS DE PROXIMITÉ



EN ACTION















## 1 Conférence des cadres

Près de 80 collaborateurs se sont réunis le 16 mars 2023 pour une journée de partage autour de sujets importants : restitution de notre enquête triennale qui est venue conforter les actions de l'Office et souligner les marges de progrès, ou encore découverte de nouvelles méthodes de travail mettant au centre la créativité et l'intelligence collective.

L'après-midi fut consacrée à un travail collaboratif qui aura vu les collaborateurs se répartir en tables thématiques pour aborder des problèmes quotidiens. Ils ont ainsi pu bénéficier, en un temps court, d'un nombre important d'avis à prendre en compte!

## 2 Un travail en continu du Club du management

Constitué de 10 collaborateurs, ce groupe de travail transversal avait pour mission notamment de réfléchir à l'amélioration de l'attractivité de VTH auprès des jeunes. Le groupe a livré des actions orientées autour de 3 axes : l'autonomie et la créativité des managers, les interactions avec le Codir et le bien-vivre au travail. Sur les 14 propositions concrètes formulées, 10 ont été validées en 2023 et seront mises en œuvre dès 2024.

L'aventure du Club du management

# Mise en conformité RGPD et sensibilisation au risque cyber

Val Touraine Habitat poursuit ses efforts concernant le respect du Règlement général sur la protection des données (RGPD). L'audit annuel, centré sur les activités de la DRH en 2023, a conforté nos bonnes pratiques ainsi que le dispositif général de gouvernance.

Le « risque cyber » augmentant fortement, la Direction générale a lancé un important programme sur la sécurité informatique. En effet, tout nouveau collaborateur suit des sessions de e-learning et des campagnes régulières de tests sont réalisées afin de vérifier les réflexes de tous les collaborateurs. Chaque campagne reprend les éléments vus lors de la sensibilisation et ajoute un niveau de difficulté supplémentaire.

Val Touraine Habitat renforce également régulièrement son dispositif de sécurité informatique.

## 4 Semaine du développement durable

La Semaine européenne du développement durable est un événement créé pour promouvoir les 17 objectifs du développement durable de l'ONU. En 2023, elle s'est déroulée du 18 septembre au 6 octobre.

Cela a été l'occasion pour Val Touraine Habitat d'organiser une série d'activités : une Fresque du climat dans les 6 agences et au siège, une première édition d'un troc de plantes rassemblant une vingtaine d'adeptes, des ateliers QVCT sur la sobriété numérique, le compostage et la biodiversité, enfin un challenge « Z'héros Carbone » qui aura su fédérer près d'une cinquantaine de collaborateurs.

## 5 Vidéos « promotion interne »

La Direction des ressources humaines et la Direction de la communication ont voulu laisser la parole à certaines personnes qui ont bénéficié de la mobilité interne en créant une minisérie vidéo de 6 portraits. En effet, la mobilité interne est au cœur de la politique de recrutement et d'accompagnement des carrières chez Val Touraine Habitat. Nous ouvrons la totalité de nos postes en interne, nos collaborateurs ont ainsi la possibilité de se positionner pour construire des parcours professionnels riches et variés.

## Amélioration des outils permettant le travail en mobilité

2023, c'est la consolidation du télétravail un jour par semaine pour tous les postes éligibles avec toujours plus de salariés concernés. À cet effet, l'Office a poursuivi son plan d'équipement de chaque télétravailleur avec un PC portable, soit 80 nouveaux postes équipés. L'engagement pris avec les partenaires sociaux a été tenu : plus aucun télétravailleur opérant sur son matériel personnel en fin d'année!

## Ateliers métier recueil de compétences

Une trentaine d'ateliers collectifs, animés par la DRH ont été réalisés avec les salariés. Leur but est de recenser les compétences requises pour l'exercice de chaque emploi : les connaissances, les savoirfaire techniques et les savoir-faire relationnels. L'objectif : élaborer le prochain référentiel global et des compétences à intégrer dans le futur SIRH, comme base d'évaluation lors des futurs entretiens annuels.

 $\sim$  25

RAPPORT D'ACTIVITÉ VAL TOURAINE HABITAT - 2023

# LES COLLECTIVITÉS ET INSTITUTIONNELS









## 1 Participation au schéma unique des solidarités

Participation à l'élaboration du premier Schéma unique des solidarités du Conseil départemental. Le Service social s'est associé aux 8 ateliers de construction de cette future feuille de route du Département pour les 5 ans à venir. Ce schéma rassemble les programmes pour la prévention de l'enfance, l'autonomie ou l'insertion sociale et professionnelle. Au cœur des réalités de terrain, grâce au détachement des CESF du service en agences, nous avons apporté nos analyses et expertises dans le recueil des besoins des locataires et leurs problématiques spécifiques. Au centre des échanges, les spécificités identifiées comme la monoparentalité, les personnes isolées, le vieillissement, la hausse des troubles de santé mentale, le cumul des fragilités et une complexification des situations de façon générale. Ce schéma sera écrit et voté, en mars-avril

## Déploiement de la plateforme ORFI

La tranquillité résidentielle et la sécurité au sein du parc social sont devenues des enjeux majeurs face à l'augmentation des faits d'incivilités chaque année. Les organismes HLM ont été conduits à mettre en place des outils de suivi des incidents et dégradations constatées sur le patrimoine.

Pour fiabiliser le recueil des données et faciliter le travail des bailleurs sociaux, l'USH a développé un Outil de recueil des faits d'incivilités (ORFI) gratuit, permettant de recenser les faits d'incivilités à l'échelle nationale et quantifier les atteintes aux personnes, les atteintes aux biens, les atteintes à la qualité de service et les troubles de jouissance.

Cet outil utile, déployé en 2023 chez VTH, permet de cartographier ces faits par secteur.

## Feuille de route du passage à la gestion en flux

La loi Élan a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux. Un report d'application ayant été décidé par la loi 3DS, la mise en œuvre effective de cette réforme a été fixée au 24 novembre 2023. L'objectif du passage d'une gestion aujourd'hui en stock (avec des logements clairement identifiés au sein de chaque programme immobilier) à une gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse.

l'ensemble du territoire, à toutes les réservations de logements sociaux et concerne tous les réservataires. Dans ce cadre, de nouvelles conventions de réservation doivent être signées avec l'ensemble des réservataires, ce qui représente pour nous près de 200 conventions à négocier et signer. Celle avec l'État (DDETS) l'a été le 17 octobre, suivie par celle avec Action Logement, le 9 novembre.

Cette réforme s'applique, sur

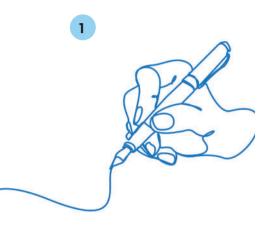
Concernant les communes, certaines ont déjà validé et signé le projet de convention proposé, tandis que les échanges et négociations se poursuivent avec d'autres.

# 4 Arrêtés de catastrophe naturelle sécheresse – VTH au côté des collectivités impactées

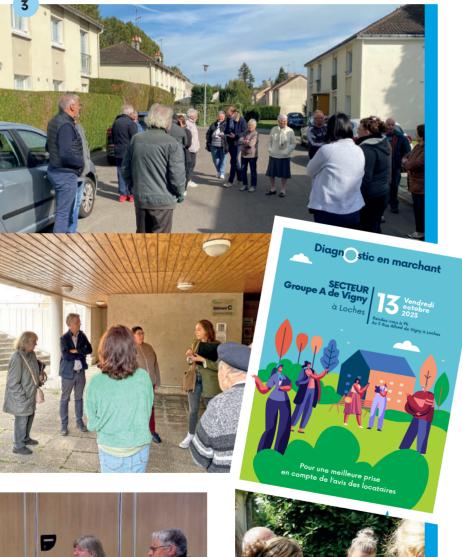
L'impact des épisodes de sécheresse en Touraine liés au changement climatique est un problème significatif. Les sols argileux, répandus dans le département, sont très sensibles à la sécheresse. Lorsque les sols se dessèchent, ils peuvent se rétracter, ce qui peut entraîner des mouvements de terrains qui fragilisent les infrastructures. Le classement de 136 communes en état de catastrophe naturelle en 2023 est une étape importante pour permettre la réparation et l'indemnisation des dommages causés aux bâtiments et assurer leur pérennité. Val Touraine Habitat a déposé 59 demandes de réparation auprès des assureurs pour des dommages sur les bâtiments. En parallèle, il est important de continuer à sensibiliser sur l'importance de la prévention et de l'adaptation du patrimoine au changement climatique pour atténuer les impacts des phénomènes climatiques extrêmes.

EN ACTION













### Un nouveau PCL

Le précédent Plan de concertation locative (PCL), conclu en 2019, est arrivé à échéance. Deux réunions de travail invitant l'ensemble des associations concernées à réfléchir à l'élaboration d'un nouveau plan ont été organisées entre mai et juin afin d'élaborer conjointement ce document pour la période 2023/2026 avec effet rétroactif au 1er janvier 2023.

La négociation avec les associations partenaires du nouveau PCL a notamment porté sur :

- La définition des orientations stratégiques de la concertation à l'échelle de VTH et la déclinaison de ces orientations sous forme d'actions;
- Les types d'actions et la nature des dépenses éligibles au finan-
- Les modalités de versement des moyens financiers ;
- La définition des modalités de suivi (bilan annuel détaillé).

Un projet de Plan de concertation locative a pu être élaboré à l'issue de ces réunions de travail.

Il a été approuvé par le Conseil

Il a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 12 juin 2023, avant d'être officiellement signé par l'ensemble des associations le 6 juillet 2023.

## Dématérialisation enquêtes SLS OPS

La réglementation impose aux bailleurs d'enquêter sur les locataires pour connaître leur situation familiale, professionnelle et leurs ressources. L'enquête Supplément de loyer de solidarité (SLS) est menée tous les ans, et celle sur l'Occupation du parc social (OPS) tous les 2 ans.

Pour la 1<sup>re</sup> fois, VTH a opté pour une déclaration de ces enquêtes en ligne permettant aux locataires une saisie directe sur une plateforme dédiée, offrant ainsi une solution plus économique et plus sécurisée, ainsi qu'un gain de temps.

## 3 Diagnostic en marchant

Val Touraine Habitat a poursuivi en 2023 la réalisation de diagnostics en marchant sur l'ensemble du territoire, associant les collaborateurs de VTH, les habitants du quartier concerné ainsi que les représentants des communes, et les associations ou autres partenaires intéressés par cette démarche.

C'est ainsi que 7 diagnostics se sont déroulés tout au long de l'année, de Loches à Bléré, en passant par Saint-Pierre-des-Corps et La Membrollesur-Choisille notamment.

Les locataires présents sont impliqués et participent activement aux déambulations qui se terminent toujours par une petite collation, permettant de continuer les échanges dans un climat convivial.

## 4 Mobilisation des locataires référents

Mobiliser et associer notre groupe de locataires référents est important pour Val Touraine Habitat afin de coconstruire des projets avec eux.

Durant l'année 2023, ils ont travaillé ou ont été sollicités sur 4 thèmes :

- L'amélioration de notre gestion de la réclamation client ;
- La rédaction de notre note générale de politique qualité ISO 9001:2015;
- L'amélioration du parcours de nos locataires, notamment à l'entrée dans le logement;
- La gestion des espaces partagés de la nouvelle résidence « Îlot Gratias » située à Joué-lès-Tours.

RAPPORT D'ACTIVITÉ VAL TOURAINE HABITAT - 2023 **EN ACTION** 















□ La Plateforme



## Une politique d'alternance au sein de l'Office

Huit jeunes en contrat d'apprentissage, c'est la traduction d'une volonté plus forte de développer l'alternance au sein de l'Office, dans tous les métiers et à tous niveaux de formation supérieure.Ont été accueillis en 2023 :

- Trois apprentis en BTS professions immobilières en Agence et au Service ventes,
- Une apprentie CESF au Service social;
- Une apprentie en BTS comptabilité au Service comptabilité générale et fournisseurs :
- Une apprentie en licence de gestion PME au Pôle charges;
- Un apprenti en licence informatique à la Direction du numérique et des systèmes de l'information;
- Une apprentie en master 2 à la Direction des ressources humaines.

Autant de situations qui préparent ces jeunes à leur future vie professionnelle et représentent une contribution appréciable pour les équipes avec l'opportunité, parfois, d'être embauchés en CDI en sortie d'apprentissage.

Les 24 et 25 novembre a eu lieu la première biennale de l'aménagement « Habiter demain » organisée par l'association Études en développement et aménagement et le Département aménagement et

La biennale s'est déroulée autour :

environnement de Polytech Tours.

4 Implication dans

la Biennale de l'aménagement

POLYTECH'

- De visites d'opérations sur le thème d'un urbanisme écologique et solidaire;
- De débats :
- D'ateliers sur l'identification de nos valeurs communes et le renouvellement de nos pratiques pour agir en faveur du changement.

Ces journées se sont conclues avec pour mot d'ordre « Sortons de l'autorésignation!».

Julie Perreau-Falicon, Responsable du service aménagement, s'est investie dans l'organisation de cette belle manifestation.

### d'innovation de la Banque des Territoires), La Plateforme, École du numérique et des nouvelles technologies, a développé le dispositif d'exploration-action intitulé « Innovation Lab - Habiter demain » sur les futurs de l'habitat et la maîtrise

Dans le cadre d'une collaboration

avec le Lab des Territoires (programme

2 Dispositif

Val Touraine Habitat s'est associé à ce dispositif afin de challenger ses méthodes permettant aux locataires de mieux prendre en main leur logement, de lever certains freins récurrents et de tisser des liens aidant

d'usage.

## **Partenariat** avec l'Ensaama

avec leurs futurs voisins.

Val Touraine Habitat poursuit sa collaboration avec l'Ensaama – Olivier de Serres (École de design). Entre février et avril, 7 étudiantes ont travaillé sur des projets favorisant le lien social : résidence avec mise en commun de services entre les locataires, dispositif autour d'une acculturation à l'usage du vélo, meilleure information des locataires lors de leur entrée dans les lieux, ou encore mise en

place d'un journal « inter voisin » pour partager des anecdotes et bonnes pratiques écologiques. Certains projets pourraient être expérimentés dans les prochains mois.



RAPPORT D'ACTIVITÉ VAL TOURAINE HABITAT - 2023

# ASSOCIATIONS













## 1 Zoom sur « Coup de pouce » 2023

L'objectif est de récompenser financièrement des projets portés par les locataires ou au bénéfice de ces derniers. Au total, 16 prix attribués et 10 250 € distribués.

ler prix : Centre Équinoxe de La Riche : achat d'un triporteur qui sera utilisé pour créer du lien social (petit déjeuner, déplacements pour les personnes à mobilité réduite...).

2<sup>ème</sup> prix : Association du quartier des Prés de Ballan-Miré : réaménager une aire de jeux afin de recréer une vie de quartier faite de convivialité et d'échanges.

3<sup>ème</sup> prix : « Association Naya » de Saint-Pierre-des-Corps : organisation d'un cinéma en plein air avec la projection de films réalisés par des femmes. Moment de découverte et d'échange.

Le coup de cœur des salariés de VTH (bonus de 500 €) est revenu à l'association « De l'or dans les mains » de Château-Renault qui avait pour objectif de promouvoir les métiers manuels auprès de jeunes élèves en classe de 5ème.

## Partenariat avec la ferme des jardins perchés

Soucieux de faire évoluer leur environnement, quelques salariés se sont emparés du sujet de leur environnement de travail de manière autonome et spontanée.

De leurs échanges sont nées plusieurs propositions inscrites dans une démarche de développement durable qui visent la protection de la biodiversité, l'économie de nos ressources naturelles et la transformation d'un espace en jardin nourricier.

Un contrat de prêt à usage d'une parcelle a été signé avec La Ferme des Jardins Perchés pour créer un espace maraîcher de près de 1000 m². Nous pourrons compter sur les premières récoltes courant 2024.

Ces paniers « 100 % local » seront revendus par La Ferme des Jardins Perchés au grand public et bien sûr aux collaborateurs qui le souhaitent.

## Journée des Directeurs financiers

Depuis près de 13 ans, la Fédération des Offices publics de l'habitat (FOPH) organise une journée des Directeurs financiers. Cette rencontre annuelle permet de traiter les sujets d'actualités qu'ils soient comptables, fiscales ou financiers.

La rencontre, organisée en 2023, a particulièrement traité des perspectives des organismes et la présentation des simulations cumulées de ces derniers en termes d'exploitation et d'investissement.

Les préconisations et les points de vigilance sont ainsi donnés par la Fédération aux Directeurs financiers. Il a par ailleurs été rappelé les actualités comptables et notamment les règlements de l'Autorité des normes comptables (ANC) modifiant le plan comptable général.

Ces réunions sont également le moment de présenter les nouveautés en termes d'organisation de la Fédération (nouveau site internet, études en cours, interlocuteurs).

## Travail avec la LPO à l'ancien Ehpad de Richelieu

VTH a mené des études sur le projet de déconstruction de l'ancien Ehpad de Richelieu avec la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO).

Une première visite a eu lieu pour contrôler la présence d'espèces protégées. Il est repéré la présence de 3 chauves-souris, situées entre le mur et le coffre de volets roulants. En prévision de la destruction de leur habitat, 3 logis à chauve-souris sont installés sur le toit du nouvel Ehpad. Au lancement de la déconstruction, la dépose soignée des coffres de volets roulants, encadrée par la LPO, a permis de sauver ces chauves-souris.

Une seconde visite, en période estivale, a permis également de repérer la présence de 6 martinets. Ainsi, 6 nichoirs à martinet, conçus par la LPO, ont pu être installés sur un bâtiment communal à proximité.

(35)

RAPPORT D'ACTIVITÉ VAL TOURAINE HABITAT - 2023 **EN ACTION** 



## Journée métiers de proximité avec interventions de prestataires

En décembre 2023, s'est déroulée la journée des métiers de proximité. Différents sujets ont été abordés, dont la loi Anti-gaspillage pour une économie circulaire (Agec) sur la gestion des biodéchets, la certification HSS® et les situations d'incurie.

L'après-midi a été consacrée à des ateliers techniques avec nos entreprises. La pose de sols souples, la désinsectisation, l'étanchéité des toitures-terrasses, les repérages d'amiante et la menuiserie ont été présentés par divers intervenants.

Ce nouveau format d'organisation a obtenu un franc succès auprès de nos collaborateurs, mais également auprès des entreprises qui ont apprécié être associées à cette journée.













## VTH ouvre ses portes! Journée entreprises et prestataires

En janvier, ce sont 25 entreprises d'Indre-et-Loire qui ont pu découvrir ou redécouvrir les activités, les collaborateurs et les projets à venir de notre Office, tant en réhabilitation, qu'en construction neuve ou encore en aménagement.

Une matinale réussie où les participants ont échangé avec les collaborateurs de plusieurs services opérationnels et également administratifs.

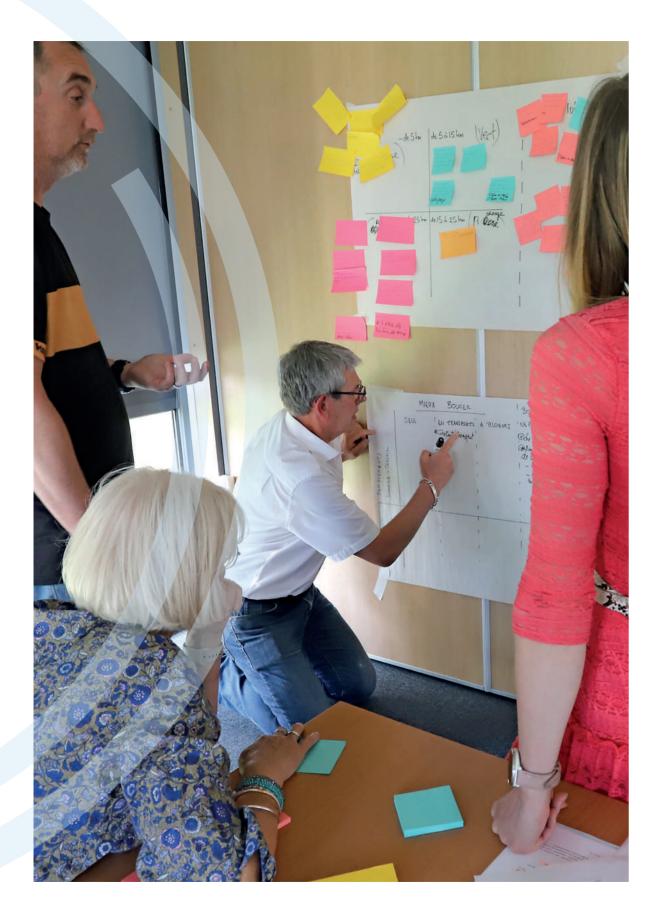
## Val Touraine Habitat vous ouvre ses portes

Vendredi 13 janvier









ATELIER MOBILITÉ, 26 MAI 2023



# Un projet d'entreprise pour répondre aux enjeux et aux défis de demain

Temp

Afin de structurer le développement de Val Touraine Habitat sur la période 2020-2024, notre projet d'entreprise TempŌ a été pensé autour d'objectifs quantitatifs, qualitatifs et organisationnels ambitieux, cherchant à nous rendre plus forts pour affronter les changements à l'œuvre dans nos sociétés.

Indépendamment des actions précises développées ci-après, l'ADN de TempŌ est d'inciter à travailler en transversalité, cherchant constamment à embarquer l'ensemble des parties intéressées d'un projet, aussi bien internes qu'externes comme nos locataires et prestataires.

## TempŌ en 2023 ? Suivez le quide!



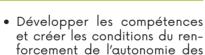
- Mettre en place une stratégie de vente, d'accession et une activité de syndic de copropriété.
- Accompagner les parcours résidentiels en diversifiant nos produits et services.
- Renforcer notre rôle d'aménageur, de conseil, et d'accompagnement auprès des territoires.
- Développer les logements de demain économes et connectés.
- Renforcer notre politique de réhabilitation et optimiser la gestion et le suivi des interventions sur notre patrimoine.





- Accompagner le vieillissement.
- Mettre la préservation de l'environnement au cœur de nos actions.
- Optimiser et diversifier nos ressources financières.
- Renforcer notre politique sociale et développer de nouveaux services pour lutter contre les inégalités.
- S'engager dans une démarche qualité.





collaborateurs et de l'innovation.

territoire, écoute,

métiers, proximité,

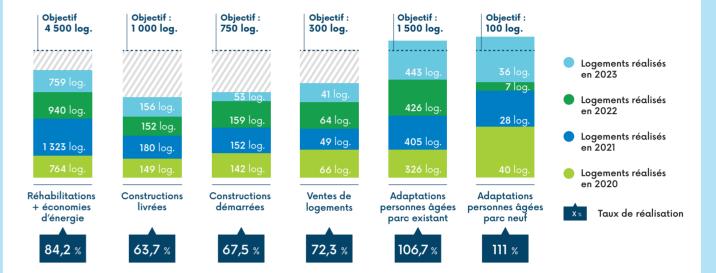
innŌvation

- Renouveler nos approches managériales.
- Renforcer la convivialité et la transversalité au travail.
- Renforcer le lien social et le bien-vivre ensemble à travers nos actions de médiation.
- Mieux communiquer, écouter et associer nos locataires.

## **INDICATEURS** D'AVANCEMENT **DU PROJET** D'ENTREPRISE

## Indicateurs quantitatifs

Val Touraine Habitat s'est fixé des objectifs quantitatifs forts sur ses activités de construction, réhabilitation, adaptation et entretien. En dépit du contexte difficile, l'Office continue d'investir pour entretenir, réhabiliter et adapter son parc notamment en lien avec les enjeux écologiques et démographiques (vieillissement de la population).



## Réorganisation de VTH: nouvelles fonctions recrutées

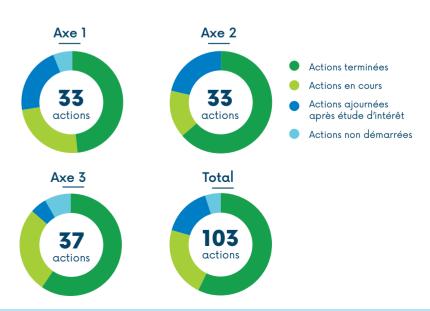
TempŌ, c'est aussi une stratégie de recrutement pensée en adéquation avec les projets à développer au sein de l'Office, par le renforcement de certains services et la création de nouveaux métiers. Au 31 décembre 2023, 32 recrutements liés au projet d'entreprise sur 39 inscrits sur la période 2020 - 2024 ont été réalisés.

Plus spécifiquement en 2023, 4 fonctions ont été créées ou renforcées: une gardienne rattachée à l'agence de Joué-lès-Tours, un gardien partagé avec CDC Habitat à l'agence de Saint-Cyr-sur-Loire, une Technicienne de patrimoine rattachée à la Direction juridique et des ventes ainsi qu'un Chef de projet numérique.

## Avancement des actions proposées au sein du projet d'entreprise TempŌ

Enfin, et c'est peut-être cela qui singularise probablement le plus TempŌ, une série d'actions et de services innovants ont fait l'objet de phases d'étude, d'expérimentation, de validation ou d'arrêt pour des raisons

Au-delà des focus réalisés sur les projets dans les pages qui suivent, des indicateurs viennent confirmer l'avancement de l'ensemble des actions proposées à l'origine par les collaborateurs impliqués dans la conception de ce projet audacieux.



## Axe 1

Développer une gamme de produits et de services pour répondre aux besoins et aux spécificités des territoires

Tester de nouveaux services, métiers et pratiques, s'adapter aux évolutions rapides de nos sociétés... autant d'ambitions que se donne Val Touraine Habitat pour rester un acteur important sur son territoire d'expression.

Les avancées de cette année montrent bien la diversité de nos actions : créer puis animer de nouveaux espaces de vie partagée, utiliser les possibilités technologiques à bon escient, être proche des besoins de nos territoires...



### Recensement des besoins des territoires

Deux actions ont été menées en parallèle :

- Recenser les besoins à l'échelle du territoire et notamment ceux en équipements publics ;
- Réaliser un benchmark des pratiques d'organismes similaires.

Différents acteurs d'Indre-et-Loire ont été rencontrés et nous avons croisé leurs besoins avec ceux recensés dans les documents d'urbanisme (PLU, PLH...).

L'offre de service identifiée chez les autres prestataires a permis de montrer une diversité d'intervention tant sur les procédés (mandat...) que dans les domaines d'actions (économique, divertissement...).

Ce travail a permis de montrer que Val Touraine Habitat intervenait déjà sur de nombreux projets hétérogènes lui ayant permis d'acquérir un véritable savoir-faire (gendarmerie, Ehpad, centre routier, reconversion de friche...).



Gendarmerie de L'Île-Bouchard

## Pilotes de l'action

Géraldine de
Morgan, Directrice du
développement et de
l'aménagement
Julie Perreau-Falicon,
Responsable du service
aménagement
Marie-Hélène Plat,
Responsable d'opérations
d'aménagement.





## Expérimentation de résidences avec de nouvelles parties communes

Si une résidence illustre l'ambition d'innover dans nos pratiques, c'est bien la résidence « Îlot Gratias » et ses 42 logements, située à Joué-lès-Tours et livrée le 17 juillet 2023!

Au-delà de la performance technique de la résidence (tous les logements sont accessibles et adaptables aux personnes à mobilité réduite, 16 logements sont en cours de labélisation Habitat senior services, le bâtiment est labélisé E+C- avec un raccordement au réseau de chaleur urbain de la ville alimenté à 55 % par la biomasse...), ce sont ses espaces de vie collective qui la singularisent.

En effet, cette opération bénéficie de plusieurs dispositifs innovants : un espace potager sur le toit, une salle commune d'activité et une chambre d'amis au rez-de-chaussée. Nous expérimenterons un fonctionnement sur mesure pour cette résidence :

- La chambre d'amis partagée sera gérée par notre gardienne, avec un planning collectif pour permettre aux locataires qui souhaiteraient la réserver d'y accéder;
- Quant aux terrasses potagères, elles ont fait l'objet d'un appel à projets afin de recruter l'association en mesure de les gérer, de les animer au travers d'ateliers et de former les locataires à la gestion en autonomie de ces espaces. Val Touraine Habitat a confié leur animation à l'association « La Belle et la Blette ». Elle a déjà réalisé, en 2023, plusieurs ateliers autour de la lactofermentation et la création de pickles de légumes, l'aménagement des jardinières, le désherbage des bacs, la réalisation de semis et plantations...

Enfin, il est à noter l'implication de nos locataires (les habitants de la résidence comme notre groupe de locataires référents) dans la

Pilotes de l'action

Développeur social;

Chargée d'innovation;

Responsable de l'agence

Claire Coudassot,

Perrine Lablanche,

Valérie Baglan,

de Joué-lès-Tours.

conception de cette gestion collective. Ils se sont réunis pour écrire collectivement la charte de bon usage des espaces partagés et discuter du règlement intérieur; ils ont également eu un rôle dans la sélection de l'association « La Belle et la Blette » en étant associés au processus de décision. À ce jour, un locataire ambassadeur s'est proposé pour faire le lien entre l'association et les locataires.

## Chantier 4

## Développer les loT (repositionnement de la fiche « domotique »)

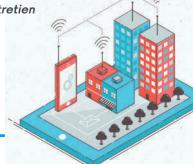
Améliorer la maîtrise des coûts liés à l'énergie grâce aux données collectées sur les réseaux et équipements énergivores, voici l'objectif de l'installation d'objets connectés, appelés IoT (Internet of Things) par les spécialistes. Ces capteurs peuvent collecter en masse des données de fonctionnement et d'usage sur des équipements de chauffage (mesurer la température d'un réseau de chauffage, relever la consommation énergétique, suivre le fonctionnement d'une chaudière, détecter des fuites) et communiquer instantanément ces données à distance.

Le recueil de ces données et leur analyse (via une intelligence augmentée notamment) sont essentiels pour optimiser la performance d'un réseau énergétique existant. Après une année 2023 d'étude et de réflexion technique sur les solutions, VTH fait le choix d'équiper de capteurs ses installations collectives de chauffage au gaz.

2024 sera une année de mise en œuvre avec une phase de test sur 9 chaufferies du patrimoine.

## Pilote de l'action

Gilles Piecq, Responsable du service entretien



## Axe 2

Être un acteur performant et responsable au service de nos locataires et de notre mission sociale et solidaire.

Alors que le contexte social est chaque jour plus compliqué pour nos locataires, Val Touraine Habitat s'oblige à maintenir son niveau d'accompagnement et à développer des services.

Des démarches structurantes sont alors impulsées par notre projet d'entreprise pour faire coïncider les performances sociales, économiques et environnementales. Maîtriser nos émissions de gaz à effet de serre, être toujours plus attentifs à nos seniors, mettre la qualité au cœur de nos processus décisionnels...

## Chantier 6





En 2021-2022, l'USH Centre-Val de Loire a mené une étude auprès des locataires seniors pour identifier les services attendus pouvant favoriser leur maintien à domicile.

Des enjeux importants ont été exprimés : l'isolement social, l'accès aux droits, la fracture numérique, le logement idéal pour bien vieillir et le pouvoir d'achat.

À la suite de ce travail, VTH a expérimenté en 2023 une boîte à outils avec de premières actions :

- **Réunions d'information** sur des thématiques d'intérêt (prévention des chutes, anti-arnaques...), en partenariat avec la CLCV, Wimoov et Merci Julie ;
- Permanences numériques pour lutter contre la fracture numérique et le nonrecours aux droits, en partenariat avec SOSTech;
- Rencontre avec l'IRFSS Croix-Rouge formation ergothérapeute, afin de mieux comprendre les besoins des seniors et mesurer l'intérêt de consulter un ergothérapeute.

## Pilote de l'action Perrine Lablanche.

Perrine Lablanche, Chargée de mission innovation

## Chantier 9

### Accès et maintien dans le logement de publics fragilisés

Personnes en situation de handicap, locataires souffrant de troubles psychiques ou travailleurs précaires en difficulté, voici les publics sur lesquels les groupes de travail de cette nouvelle action ont travaillé.

Car malgré une démarche de l'Office déjà socialement engagée, notre but est d'améliorer notre qualité de réponse face à des problématiques particulièrement exigeantes et complexes, dans un contexte sociétal dégradé et une augmentation des difficultés. De ces groupes portés par le service social et composés de collaborateurs de tous horizons de travail, des actes concrets sont en cours de mise en place : communications ciblées auprès des locataires, conventions avec des centres

hospitaliers pour des appartements passerelles, partenariats avec des acteurs de terrain, pour avancer mieux pour nos locataires et candidats au logement.

## Pilotes de l'action

Claire Brigant, Responsable du service social et Jean Luc Triollet, Directeur général





## Chantier 7

## Mise en œuvre du plan de mobilité

Entamé fin 2022, le Plan de mobilité s'est poursuivi en 2023 avec la construction des préconisations réalisée sous la forme d'une concertation de collaborateurs. Un panel représentatif de 20 personnes sélectionnées par la Sepant (Société d'études, de protection et d'aménagement de la nature en Touraine) a pu échanger sur :

- Les retours d'expérience de chacun sur le plan des mobilités;
- La construction de solutions pour répondre à des particularités professionnelles diverses.

Deux intervenants externes ont également été invités : Olivier Schampion de

l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours ainsi qu'un représentant de l'association Collectif cycliste 37.

Les préconisations ont ensuite été écrites et validées par le Comité de direction. Parmi elles, on peut citer la hausse de la prise en charge du titre de transport en commun à 75 %, la mise en place d'un Comité plan de mobilité ou encore le partenariat avec BlablacarDaily pour le covoiturage. Les différentes actions seront déployées en 2024.

### Pilote de l'action

Fanny Oesterlé, Chargée de mission RSE

## Chantier 10

## Poursuite de la démarche ISO

L'année 2023 a marqué la première étape opérationnelle de la démarche de certification ISO 9001:2015 avec :

- La rédaction des fiches d'identité par processus ;
- La réalisation de logigrammes traduisant le cheminement opérationnel des activités ;
- L'identification des points de contrôle, la rédaction des procédures et leur validation par l'instance dédiée ;
- La cotation des risques par activité identifiée au sein de chaque processus;
- L'identification des critères qualité en vue de l'évaluation des prestataires externes ;
- L'identification des objectifs qualité et des indicateurs associés ;
- Le choix et la mise en œuvre du logiciel de pilotage des processus.

En parallèle, quatre rencontres pilotes de processus ont été organisées pour partager les avancées du projet, travailler à la connexion des processus entre eux et s'inspirer d'approches qualité avec l'intervention d'autres organisations comme, Loire Habitat, Cogedim ou l'Opac Savoie.

## Pilote de l'action

Emeline Mège-Percheron, Chargée de mission qualité



## Axe 3

Renforcer les liens et associer nos parties prenantes internes et externes à la bonne marche de l'entreprise.

Val Touraine Habitat est soucieux de capter puis de répondre aux nouvelles attentes qui émergent vis-à-vis des entreprises en termes de pratiques, d'incitation au mode projet et au bien-être au travail.

Travailler la marque employeur et décliner notre ambition en actions concrètes et attractives sont pour notre Office, un des leviers de son avenir pour toujours mieux servir ses locataires et autres parties intéressées.





## Chantier 15

## Améliorer la gestion des réclamations clients (Speakylink)

Val Touraine habitat a déployé en septembre la solution de télédiagnostic Speakylink, proposé à de nombreux collaborateurs. Cette solution innovante nous permet, après accord de l'interlocuteur, d'établir une communication en direct sur son smartphone afin de visualiser en temps réel l'environnement direct, d'échanger des photos ou des fichiers. Cet outil a pour premier objectif d'améliorer notre qualité

de service auprès de nos locataires en nous permettant de mieux qualifier la demande technique dès le premier appel. Mais c'est aussi dans un objectif de préservation de l'environnement en évitant

de nombreux trajets. En quatre mois, 164 sessions ont été réalisées par les collaborateurs de VTH.

Pilote de l'action

David Pondville. Chargé de mission proximité

Chantier 13



Travailler dans un environnement modernisé, propice à la rencontre et à la stimulation créative était l'un des objectifs de notre projet d'entreprise. Si ce projet est réalisé par palier et que certaines actions restent à faire en 2024 (notamment la conception d'une salle de créativité et le réaménagement de certains bureaux), deux réalisations particulières ont eu lieu cette année :

• Création d'une « fresque » en format BD de notre projet d'entreprise, affichée sur les baies vitrées de notre accueil d'une taille de près de 10 mètres pour rendre concret et visuel ce projet;







• Aménagement de nos espaces verts extérieurs avec la création collective d'un jardin aromatique; également la signature d'une convention avec des maraîchers bios pour cultiver sur près de 1 000 m² des fruits et légumes qui seront ensuite vendus à des conditions avantageuses à nos collaborateurs.

### Pilotes de l'action

Anthony Fauré, Directeur de l'innovation et de la performance stratégique ; Gilles Piecq, Responsable du service

Solène Pignon, Directrice financière.



## Chantier 11



### Négociation d'un accord QVCT

La démarche Qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) représente un objectif important du management des équipes et de la politique des ressources humaines. TempŌ était l'occasion de consolider avec les organisations syndicales, les actions qui concourent à offrir le meilleur cadre de travail possible et à permettre à chaque collaborateur de trouver le meilleur sens à son activité professionnelle. L'accord signé à l'unanimité, en juin 2023, promeut des modes de fonctionnement ouverts avec notamment la mise en place future d'un Baromètre social.

Il présente des engagements concrets autour de quatre axes :

- Être bien dans son travail et dans son entreprise : parcours d'intégration, conférences et ateliers QVCT, programme de formations managériales...;
- Être bien dans son métier et son évolution professionnelle : se former régulièrement, valoriser les entretiens professionnels, encourager les mobilités...;
- Développer la santé et la sécurité au travail
- Concilier les temps de vie professionnelle et personnelle.

## Pilotes de l'action

Didier Maugis, Directeur des ressources humaines, Catherine Huguenin, Chargée de mission RH







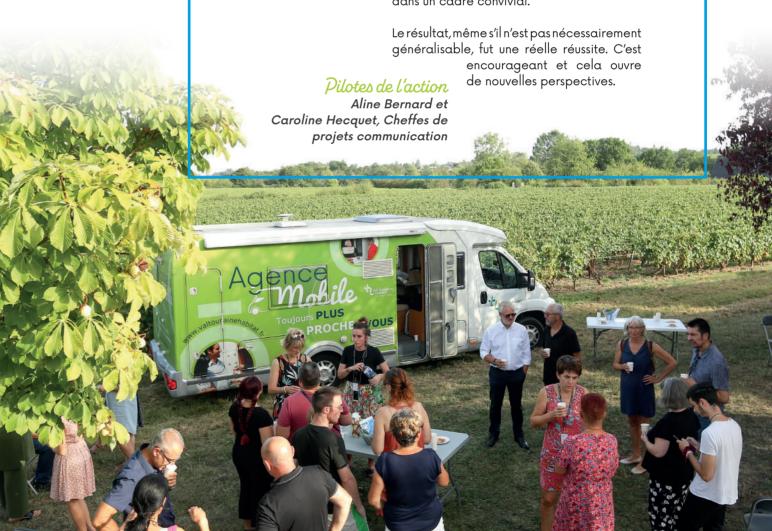


## Chantier 14

## Développer les voisinades

Une évolution significative du dispositif intitulé « Les Voisinades » a eu lieu en 2023. Initialement programmée dans le cadre exclusif d'opérations de constructions neuves, VTH a décidé d'expérimenter l'élargissement du périmètre sur un quartier.

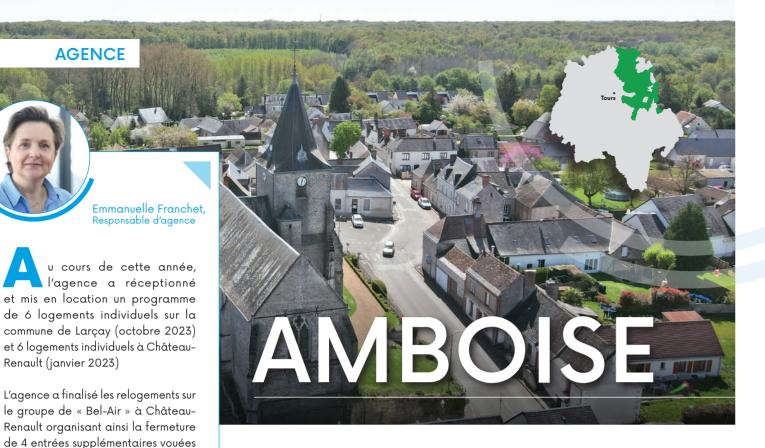
En effet, en septembre, s'est tenue une Voisinade à Rochecorbon aux pieds de nos programmes « Croix Rouge », « Allée du Ferré » et « La Valinière », soit 65 foyers concernés. La mixité des publics (nouveaux et anciens), la diversité des statuts individuelle (habitant d'une résidence neuve ou d'une résidence réhabilitée ou non) et le nombre important de participants ont permis d'échanger sur leur vie de quartier et de recueillir les préoccupations de chacun dans un cadre convivial.





TERRITOIRE DE CHINON





**LIEN SOCIAL** 

## Des composteurs dans nos quartiers

naturelles.

Plusieurs composteurs ont été installés par l'association Zéro déchet Touraine, notamment sur les communes de Château-Renault (secteurs de la Gare et

Fin 2023, le Conseil départemental d'Indre-et-Loire met en place un ambitieux programme d'installation de composteurs. Cette initiative vise à encourager la pratique du compostage domestique et à réduire les déchets organiques envoyés en décharge.

Cette démarche contribue à la préservation de l'environnement en limitant les émissions de gaz à effet de serre liées à la décomposition des déchets organiques en décharge. De plus, le compost ainsi produit peut être utilisé comme fertilisant naturel pour les jardins et les espaces verts. Avec la mise en place de ces composteurs, l'Indre-et-Loire se positionne en tant que territoire engagé dans la transition écologique et dans la préservation de ses ressources

Gilbert Combettes) et d'Amboise (secteurs Plaisance et La Verrerie).



3 354 logements

70 % en collectif

30% en individuel

opérations d'aménagement

49 logements mis en chantier

20 en neuf

29 en réhabilitation

logements livrés

6 en neuf

15 en réhabilitation

logements adaptés à la demande

logements avec travaux d'économie d'énergie (hors réha.)

## **PATRIMOINE**

## « Bel-Air » à Château-Renault



La première opération de logements locatifs sociaux a été livrée, en janvier, dans le quartier « Bel-Air », en pleine restructuration. La collaboration et la coordination des équipes de la Direction du patrimoine durable et de la Direction du développement et de l'aménagement ont permis d'aboutir à ce projet. Ces 6 nouvelles maisons individuelles sont composées de 2 T2, 2 T3, 1 T4 et 1 T5. L'investissement représente un montant de près de 1 M€.

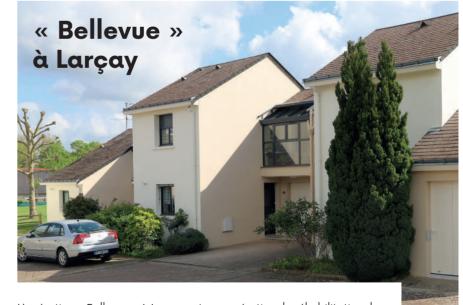
Pilote : Bathilde Chapelot, Responsable d'opérations

## **TÉMOIGNAGE**



Je tiens à remercier Val Touraine Habitat pour son investissement dans le projet de restructuration de deux logements sur la commune des Hermites. En prenant en compte les besoins exprimés, ce projet se montre à la hauteur des enjeux écologiques de notre époque en obtenant une classification énergétique de catégorie B, tout en répondant aux attentes de ses occupants.

Alain Drouet, Maire des Hermites



L'opération « Bellevue » à Larçay est une opération de réhabilitation de 12 logements individuels, implantés dans un lotissement. Le remplacement des menuiseries extérieures, des portes d'entrée, des chaudières, de la VMC et la pose d'isolation en combles devraient permettre d'atteindre une étiquette C après travaux, pour un prix de revient global de

Pilote: Philippe Esnault, Conducteur d'opérations

**AGENCE** 

Renault (janvier 2023)

16 logements.

à la démolition. Deux familles ont pu

bénéficier d'un relogement sur le même

quartier dans les logements individuels

livrés en début d'année. La démolition

est programmée courant 2024 pour

Courant 2023, la Responsable gestion

de proximité (RGP) de l'agence

d'Amboise a quitté notre Office. Le

poste ainsi vacant a été pourvu dans le

cadre d'une promotion interne. En effet,

une collaboratrice qui avait débuté sa

carrière au sein de l'agence, il y a

plus de 10 ans, au poste de Chargée

d'accueil, puis Chargée de secteur a

été promue RGP. Un très bel exemple

d'évolution professionnelle, telle que le permet Val Touraine Habitat.

77,7% ressources < plafond PLAI

collaborateurs



**LIEN SOCIAL** 

## Les Courances s'animent



Samedi 13 mai, une centaine de locataires de Chinon s'est retrouvée pour participer à l'édition 2023 de la manifestation « Les Courances s'animent ». Le CLAAC et les Fouxfeuxrieux, la médiathèque le Patio de la Communauté de communes Chinon Vienne et Loire, partenaires historiques, ont été rejoints par Entraide et solidarités, la Mission locale du Chinonais et Icart sur les Chemins pour co-construire un programme riche et diversifié. Repas partagé, magie, cirque, jeux, atelier Graff' ont ravi petits et grands... Acteurs du projet, les locataires ont animé des ateliers et proposé apéritif et goûter fait maison. Ce temps fort, vecteur de lien social et de vivre-ensemble, est devenu un rendezvous incontournable sur le quartier.



formés sur le label HSS®, et seront

les interlocuteurs privilégiés de nos

seniors. En effet, six logements collectifs de plain-pied ont été identifiés à

S'adapter au contexte social, éco-

nomique fait également partie du savoir-faire des collaborateurs de

l'agence. Cette année a été particulièrement compliquée globalement

Sur l'agence de Chinon, c'est une pro-

gression de plus de 4,6 % des impayés,

mais avec un travail important et qui

a porté ses fruits, les impayés des

locataires présents passant de 527

en décembre 2022 à 335 locataires

avec une dette moyenne de 697 € à

71,4% ressources < plafond PLAI

sur la gestion des impayés.

Cléré-les-Pins.

fin 2023.





**PATRIMOINE** 

3 353 logements

42% en collectif

58% en individuel

195 logements mis en chantier

9 en neuf

71 logements livrés

n en neuf

en réhabilitation

74 en réhabilitation

à la demande

logements adaptés

Ce projet d'habitat inclusif, fruit de quatre

ans de travail et d'études, est le résultat

d'une étroite collaboration entre VTH,

maître d'ouvrage de la programmation

immobilière, et la CCTOVAL. Nous sommes

satisfaits et intéressés de voir que plusieurs

opérations de ce genre ont été lancées

sur notre territoire. Au total, 23 logements

adaptés aux besoins des personnes âgées

seront bientôt disponibles.

logements avec travaux d'économie d'énergie (hors réha)

résidences spécialisées soit **449 équivalents logements** 

opérations d'aménagement

## « Le Bourg 2 » à Savigné-sur-Lathan

Cette réhabilitation concerne 9 logements collectifs et 5 individuels. Le premier objectif des travaux était d'améliorer les étiquettes énergétiques défavorables de ces logements (G pour les individuels, E pour les collectifs) pour permettre aux locataires de mieux maîtriser leurs charges. Pour cela, une isolation thermique extérieure a été mise en œuvre sur l'ensemble des logements. En complément, l'isolation des combles a été améliorée, des



PAC ont été installées dans les individuels et des ballons thermodynamiques dans les logements collectifs. Des travaux de mise en sécurité et de confort ont complété ce programme de travaux, pour un prix de revient global de 555 000 €.

Pilote : Gilles Laplane, Technicien réhabilitation

## **Habitat Senior: un partenariat** avec la CCTOVAL et Agevie

Le projet d'Habitat senior s'adresse à des personnes âgées dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire. Dans ce cadre, la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (CCTOVAL) et Agevie du réseau Soliha ont identifié 6 communes pour la réalisation de 23 logements adaptés aux personnes âgées. Les premiers ordres de services ont été délivrés sur les communes de Mazières-de-Touraine et d'Ambillou,

respectivement en juin et juillet. Il s'agit de construire 2 logements locatifs sociaux de plain-pied sur chaque commune, en T2. Ces logements seront gérés et animés par Agevie qui bénéficie de subventions du Conseil départemental d'Indre-et-Loire pour l'accompagnement des dispositifs dits de logements inclusifs.

Pilote: Jérôme Butruille, Responsable d'opérations



Les choix pertinents définis avec VTH ont permis de donner toute sa valeur au projet, avec des logements fonctionnels et adaptés, une gestion locative appropriée et des solutions concrètes en matière de mobilité.

Xavier Dupont, Président de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire

## **AGENCE**



agence de Joué-lès-Tours a connu de nouveaux mouvements sur l'année 2023, mais a rapidement su se renforcer. De nouveaux collaborateurs nous ont rejoints alors que d'autres ont pu bénéficier de mobilité géographique ou de promotion. L'été 2023 a vu la livraison de notre nouveau programme « Îlot Gratias » à Joué-lès-Tours, composé de 42 logements, ainsi que 4 pavillons individuels sur la commune de Saché.
Cette année 2023 a aussi été

Cette année 2023 a aussi été marquée par la fin du relogement des familles des immeubles Picot, Verdun et Rotière, l'agence a ainsi pu organiser la fermeture des 4 immeubles voués à la démolition. Cela a aussi été l'opportunité de retravailler les secteurs des Employés d'immeuble, afin de prendre en compte l'évolution du patrimoine.

La motivation de l'équipe à vouloir mener à bien les projets a permis d'approcher les objectifs fixés et d'organiser une journée team building pour permettre à chacun de mieux se connaître et renforcer la cohésion. Ce fut une journée très appréciée malgré une météo capricieuse!

**15** 

communes

43

collaborateurs

316

attributions

44,3%

familles monoparental

**81,7%** 

ressources < plafond PLA **LIEN SOCIAL** 

## Opérations de sensibilisation à la gestion des déchets à La Rabière



Après l'été 2023, et afin de faire face aux difficultés des encombrants et des jets de déchets divers sur plusieurs secteurs du quartier de La Rabière, l'équipe a décidé de créer des temps d'échange avec les locataires.

Nous avons sollicité la Régie des quartiers, qui avait travaillé sur la création d'un film avec « Les tontons filmeurs » sur les déchets, afin de nous accompagner. Pour toucher le maximum de locataires, les équipes de VTH ont organisé des rencontres en pieds d'immeubles. Au menu, une projection du film de la Régie et à l'issue, des échanges avec les habitants autour d'un moment de partage convivial

Le seul regret réside dans la faible participation des locataires malgré une communication soutenue. Toutefois, l'agence compte reproduire ces temps d'échange sur d'autres secteurs pour l'année à venir.

3 832

**86%** en collectif

14% en individuel

2 opérations d'aménagement

46 logements mis en chantier

O en neuf

46 en réhabilitation

225 logements livrés

**46** en neuf

179 en réhabilitation

logements adaptés à la demande

logements avec travaux d'économie d'énergie (hors réha)

résidences spécialisées soit **264 équivalents logements** 

**PATRIMOINE** 

## 4 maisons neuves à Saché



Le projet se situe dans une zone résidentielle en extension du centre-bourg de la commune de Saché. C'est le 1er projet réalisé sur cette commune pour Val Touraine Habitat. Il prend place au sein d'une opération d'aménagement d'un lotisseur privé sur une parcelle de 835 m². Elle a permis la réalisation de 4 logements locatifs sociaux en maisons individuelles. Chaque logement dispose d'une place de stationnement, d'un garage, d'un jardin clôturé et d'une terrasse. La typologie se compose de 2 T3 et 2 T4. Leur surface habitable est comprise entre 68 m² et 82 m². Le projet est en RT 2012-10 %. Son prix de revient est de 745 000 €.

Pilote : Jérôme Butruille, Responsable d'opérations

« Saint-Venant » à Luynes



En 1980, à l'issue du transfert de l'Hôpital sur les hauts de Luynes, le 11ème duc, Philippe d'Albert de Luynes, confia le bâtiment du 1 rue Saint-Venant à la collectivité pour y accueillir des logements sociaux, perpétuant ainsi la tradition d'accueil des plus défavorisés au sein de cet édifice.

Je me réjouis de la très belle restauration de ce bâtiment remarquable qui a su lui redonner tout son lustre et sa qualité d'origine après deux ans de travaux, tout en offrant des logements à loyer modéré, confortables et adaptés aux besoins de la population, et ce dans le cadre exceptionnel du Site patrimonial remarquable.

Je remercie VTH d'avoir répondu favorablement aux exigences de la ville de Luynes et suis persuadé que la Résidence « Saint-Venant » fera la fierté du bailleur, de ses locataires et des Luynois. Bertrand Ritouret, Maire de Luynes Cette opération particulière concerne un bâtiment très ancien avec des logements existants peu qualitatifs et très énergivores. Pour ce projet, implanté au cœur du bourg de Luynes, il s'agissait de restructurer un bâtiment dont les typologies de logement n'étaient plus adaptées, et de rénover entièrement les façades en pierre de tuffeau et enduit traditionnel pour mieux intégrer le bâtiment à son environnement urbain et patrimonial. Un volet énergétique et des travaux de confort complétaient le programme de travaux. Aujourd'hui, 16 logements modernes attendent de nouveaux locataires, dans un bâtiment entièrement rénové et qui conserve le charme de l'ancien : une équation pas si facile à trouver, mais que les équipes de réhabilitation de Val Touraine Habitat ont su résoudre.

Pilote : Cyril Laisé, Conducteur d'opérations

## AGENCE

Yannick Prin, Responsable d'agence

année 2023 a connu une forte interaction entre l'agence et certains services du siège et notamment le Service entretien et le Pôle assurances.

Ainsi, une nouvelle sécheresse estivale a engendré des fissurations sur certains de nos bâtiments et plusieurs logements ont été touchés par ce phénomène récurrent qui a été reconnu par un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle. Notre Technicien a été sollicité pour effectuer une expertise des bâtis concernés en lien avec le Service entretien du siège avec pour objectif de prendre des mesures conservatoires. Cette situation a engendré de nouveaux travaux à programmer et des échanges importants avec les élus des communes concernées.

L'agence de Loches se caractérise par de nombreux logements à la vente. Une collaboration constante entre les deux commerciaux et le personnel de l'agence s'est amplifiée pour favoriser l'attractivité de ce patrimoine en réalisant certains travaux et en faisant connaître cette offre à nos locataires. Les résultats sont présents malgré la crise de l'immobilier puisque 15 ventes ont été réalisées en 2023.

51

communes

26

collaborateurs

343

attributions

**42.3%** 

familles monoparentale

**74,3%** 

ressources < plafond PLA



**LIEN SOCIAL** 

## Diagnostics en marchant



Deux de nos Chargés de secteur, Mickaël Mercier et Louise Prevost, ont réalisé des diagnostics en marchant sur la commune de Loches en 2023. Ces diagnostics sont attendus par nos locataires et sont particulièrement appréciés. Ainsi, nous partageons ensemble des constats et nous trouvons ensemble des solutions en lien avec la commune concernée. Cette déambulation s'effectue dans la bonne humeur et permet des discussions sur divers sujets en fonction des lieux visités.

Cette année, deux quartiers de Loches ont été concernés par ces diagnostics en marchant et une trentaine de locataires nous ont rejoints et ont animé ceux-ci. L'année prochaine, d'autres diagnostics s'effectueront sur deux autres communes de notre patrimoine lochois.



3 358 logements

**53%** en collectif

47% en individuel

7 opérations d'aménagement

47 logements mis en chantier

2 en neuf

35 en réhabilitation

88 logements livrés

25 en neuf

63 en réhabilitation

logements adaptés à la demande

logements avec travaux d'économie d'énergie (hors réha)

résidences spécialisées soit 332 équivalents logements



L'opération « Saint-Pierre 3 », menée par Val Touraine Habitat, a fait l'objet de travaux d'économie d'énergie, d'électricité, de rénovation intérieure et extérieure. Ces améliorations ont eu pour résultat une réduction significative de la consommation énergétique pour les occupants. Un projet pertinent qui met en évidence l'engagement de Val Touraine Habitat envers les communautés rurales et qui répond aux enjeux de la loi Climat et Résilience.

Olivier Flaman, Maire de Genillé

## **PATRIMOINE**

## « Rue des Écoles » à Sorigny



Non loin de la mairie, au cœur du centre-bourg et tout proches de la médiathèque et des écoles, 9 nouveaux logements locatifs sociaux ont été livrés en septembre. Ce nouveau programme est composé de 2 maisons individuelles en T4 avec garages, ainsi que jardins privatifs et de 7 logements intermédiaires (4 T2 et 3 T3). Son prix de revient est de 1,3 M€. Cette opération prend place au sein d'un lotissement réalisé par Val Touraine Habitat qui s'est attaché à greffer ce nouveau quartier par la conservation, la restauration ou encore la création de murets en pierre, mais également en préservant les arbustes et les arbres autant que faire se peut.

Pilote: Yann Le Bihan, Responsable du service constructions neuves

## « Saint-Pierre 3 » à Genillé



Cette opération concerne la réhabilitation de 12 logements individuels. Un bouquet de travaux très complet a été entrepris sur ces logements, mal classés d'un point de vue énergétique. Le remplacement du chauffage électrique par un chauffage gaz, l'isolation des combles, le remplacement de la VMC, des menuiseries extérieures et des portes d'entrée des logements devraient permettre de passer d'une étiquette F à une étiquette C après travaux et pour les locataires, de voir baisser leurs consommations énergétiques. En complément de ces travaux, les locataires ont pu bénéficier de pièces d'eau entièrement rénovées, et d'une mise en sécurité électrique de leurs logements. Ce programme de travaux représente un investissement d'un peu plus de 62 000 € par logement.

Pilote: Hervé Dupuy, Conducteur d'opérations



**LIEN SOCIAL** 

## Installation de composteurs partagés



Pour répondre à la réglementation qui interdit au 1er janvier 2024, la présence Neuillé-Pont-Pierre.





de biodéchets dans les bacs à ordures, l'agence, en collaboration avec la Communauté de communes Gâtine-Racan, Touraine Propre et Zéro déchet Touraine, a été précurseur, en installant, dès le mois de mai des composteurs partagés sur certains groupes situés sur les communes de Neuvy-le-Roi et



4 045 logements

83% en collectif 17% en individuel opérations d'aménagement logements mis en chantier

n neuf

20 en réhabilitation

160 logements livrés

66 en neuf

103 en réhabilitation

logements adaptés à la demande logements avec travaux d'économie d'énergie (hors réha)

résidences spécialisées soit **442 équivalents logements** 

Organisé autour d'un grand parc, le projet « Central Parc » est un formidable défi pour la ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

Ce nouveau quartier constituera une partie de l'identité de notre territoire. Nous avons fait preuve de sensibilité à l'aspect visuel de ce projet et avons choisi de construire, en partenariat, un quartier qui veille aux grands équilibres entre parties bâties et espaces verts de qualité. Les choix des matériaux et des équipements urbains, ainsi que des variétés d'arbres plantés, ont fait l'objet **PATRIMOINE** 

## « Levée de la Loire 4 et 5 » à La Riche

Cette opération est la quatrième tranche de travaux du quartier Nigueux-Bruère à La Riche, et concerne 100 logements collectifs répartis dans 3 bâtiments. Les réhabilitations sur ce quartier sont ambitieuses et les nombreux travaux déjà menés à terme ont modifié significativement l'aspect du quartier. Sur l'ensemble des bâtiments traités, qui ont tous bénéficié



d'une isolation thermique par l'extérieur, une attention particulière a été portée sur le choix des matériaux et le traitement des façades. Les travaux d'économie d'énergie, de mise en sécurité et de confort ont également été entrepris pour améliorer la qualité de vie des locataires dans ce quartier social en plein cœur de la Riche, à quelques pas de la mairie et des commerces.

Pilote : Gilles Laplane, Technicien réhabilitation

## « Ô Jardin » à Saint-Cyr-sur-Loire





Situés sur l'opération « Central Parc » initiée par la ville de Saint-Cyr-sur-Loire, 54 logements ont été livrés en collectif avec ascenseur. Ce programme se compose

10 logements sont labélisés Habitat Sénior Services® dont 6 logements ont été concus pour accueillir des personnes de l'Association des paralysées de France (APF). Cette résidence dispose de 54 stationnements véhicules en sous-sol et de

L'opération atteint non seulement la performance RT 2012-20%, mais également le label Énergie positive et réduction carbone (E+C-) avec le niveau E2C1 qui préfigure la nouvelle réglementation RE 2020. Son prix de revient est de 6,7 M€.

Pilote: Antoine Sevestre, Responsable d'opérations

d'une attention particulière. Val Touraine Habitat, partenaire de l'offre d'habitat social dans notre ville, nous a accompagnés afin de nous offrir son expertise, sa réactivité et sa proximité avec les besoins des habitants. Ce partenariat a ainsi contribué à la diversité, à la qualité et à la mixité de l'offre résidentielle et je les remercie pour cela.

Philippe Briand, Maire de Saint-Cyr-sur-Loire

par ascenseur.

résidences.

78,1%

dans le secteur de Central Parc à

Saint-Cyr-sur-Loire et elle fait partie

d'un projet plus vaste. En effet, Val Touraine Habitat et CDC Habitat

avaient engagé la construction en

maîtrise d'ouvrage directe de 112 logements locatifs sociaux, dont 54 logements par Val Touraine Habitat et 58 logements par CDC Habitat. Projet innovant, il couple à la certification NF HQE de l'organisme Cerqual un label Qualité de l'air intérieur (QAI), une première dans la région Centre-Val de Loire. Enfin, un projet social commun a été porté par les deux bailleurs et ainsi un Gardien mutualisé sera mis en place sur site avec une loge commune aux deux



**LIEN SOCIAL** 

## La Danse au cœur du quartier de la Rabaterie



Val Touraine Habitat soutient l'association, « Les pieds qui rient », au cœur du quartier prioritaire de La Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps, porté par un collectif d'artistes avec 18 enseignants des 3 écoles maternelles du guartier, des bénévoles et des habitants.

La multiplicité et la richesse des rencontres à travers les propositions artistiques de l'association et les très jeunes enfants confirment la pertinence des bienfaits de l'ensemble des actions du dispositif favorisant le lien social pour les habitants et l'épanouissement des enfants et des familles.

Cette association existe depuis 2018. Chaque année, environ 320 enfants, âgés de 3 à 6 ans, encadrés par des danseurs professionnels, participent à des ateliers en classe et se produisent en extérieur devant un large public.



contribuent au quotidien à la diminu-

L'investissement des équipes a éga-

lement été marqué par un projet qui

répond aux enjeux environnementaux

et offre aux résidents de nouveaux

espaces de convivialité grâce à la plantation d'arbres sur le quartier de

Les valeurs de notre Office dans le

domaine des Ressources humaines

sont illustrées par la promotion interne

d'une de nos Chargées de secteur sur

une fonction de Responsable de la

gestion de proximité, et également,

par l'accueil, en alternance, d'une

apprentie en BTS professions immo-

bilières qui sera initiée à nos métiers.

**▶** 80,6%

collaborateurs

tion des actes d'incivilités.

La Rabaterie.



83% en collectif

17% en individuel

opérations d'aménagement

205 logements mis en chantier

2 en neuf

193 en réhabilitation

3 logements livrés

13 en neuf

n réhabilitation

logements adaptés à la demande

logements avec travaux d'économie d'énergie (hors réha)

résidences spécialisées soit 209 équivalents logements



Je tiens à remercier Val Touraine Habitat, précieux partenaire de notre collectivité. Avec la réhabilitation des bâtiments du quartier des Grands Champs, qui vient d'être lancée, VTH a rempli sa mission d'amélioration du cadre de vie des familles qui résident dans ces 59 logements locatifs.

Sur l'ensemble de ces rénovations. la nature des travaux a été dictée par le souci d'économie d'énergie et d'amélioration de l'habitat.

C'est une satisfaction pour moi, en qualité d'élu, de constater l'embellissement et l'aménagement global de notre ville, grâce à des projets de qualité qui encouragent la mixité sociale.

Laurent Raymond, Maire de Saint-Avertin



**PATRIMOINE** 

## « Rue du Cormier » à Montlouis-sur-Loire

L'opération se situe à l'est du centre-bourg de Montlouis-sur-Loire dans une opération d'aménagement privée. Ce quartier, au paysage agricole et à l'ambiance calme, accueille désormais 8 logements locatifs sociaux en maisons individuelles. Chacune d'elles possède une place de stationnement dite « de midi », un garage, une terrasse et un jardin privatif. Des jeux de volumes, de hauteurs ainsi que l'orientation des faîtages permettent d'animer cet ensemble constructif autour d'une place centrale. L'opération se compose de 6 T3 dont 1 de plain-pied et 2 T4. Elle est en RT 2012-10% et représente un coût d'investissement de 1.5 M€.

Pilote: Nicolas Servant, Conducteur d'opérations

## « Les Grands Champs 2 » à Saint-Avertin

Cette opération de 96 logements collectifs, en cours de réhabilitation, est complétée par une 2ème tranche de travaux de 59 autres logements, qui a démarré fin 2023. Le programme de travaux retenu permet d'améliorer la qualité de vie des locataires, qui bénéficie de logements rénovés, de parties communes modernisées et de façades entièrement restaurées, avec la mise en œuvre d'une isolation



thermique par l'extérieur. Ce projet comprend également la future labélisation Habitat Senior Services® de 38 logements, pour permettre à nos locataires seniors de bien vieillir, dans leur quartier, dans des logements adaptés et en bénéficiant de services spécifiques.

Pilote: Philippe Esnault, Conducteur d'opérations



# MOBILE

## **Ateliers Shizen Sport Truck**

Plus de 300 jeunes mobilisés autour du sport à Amboise, Chinon, Jouélès-Tours, Loches, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps lors des vacances de printemps, les 24, 25 et 26 avril 2023, pour participer à des initiations avec des éducateurs sportifs diplômés.



En effet, aux 477 locataires reçus dans

le cadre des tournées de printemps

et d'automne, il faut ajouter toutes les

personnes rencontrées lors des diverses

animations (Voisinades, Diagnostics en marchant, animations ludiques et autour des nouvelles consignes de tri, cafés

de proximité...). Ainsi, les animations

sportives autour du Shizen Sport Truck,

lors des vacances de printemps, ont

vu plus de 300 jeunes locataires se

presser à Amboise, Chinon, Joué-lès-

Tours, Loches, Saint-Cyr-sur-Loire et

Enfin, élus et locataires viennent

régulièrement à l'Agence mobile pour

faire part de leur satisfaction quant à

la présence de VTH sur leur commune.

Rien de mieux pour renforcer la

Saint-Pierre-des-Corps.

confiance.

permanences





1016 locataires rencontrés

locataires rencontrés lors des tournées

locataires rencontrés lors des diverses animations

562 demandes prises en compte

En sillonnant les routes de Touraine, l'Agence mobile apporte écoute et dialogue au plus près des territoires. Les permanences constituent un service public de qualité, très apprécié de nos concitoyens. Je suis personnellement très satisfaite de cette proximité retrouvée.

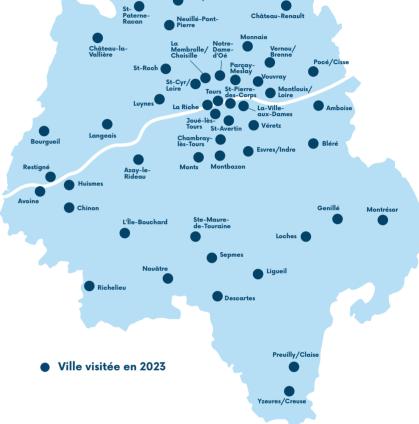
Pascale Devallée, Maire de Vernou-sur-Brenne et Administratrice de Val Touraine Habitat



ludiques à l'occasion des vacances d'hiver 2023 à Azay-le-Rideau, Bléré, Bourqueil, Chambray-lès-Tours, Ligueil et Neuillé-Pont-

L'objectif est d'organiser des animations autour du jeu pour tous les âges et sur tous les territoires, afin de favoriser la mixité sociale et les relations intergénérationnelles. L'accueil des familles est assuré par les équipes de l'Agence mobile et du Service médiation en partenariat avec le Ludobus de la PEP 37.

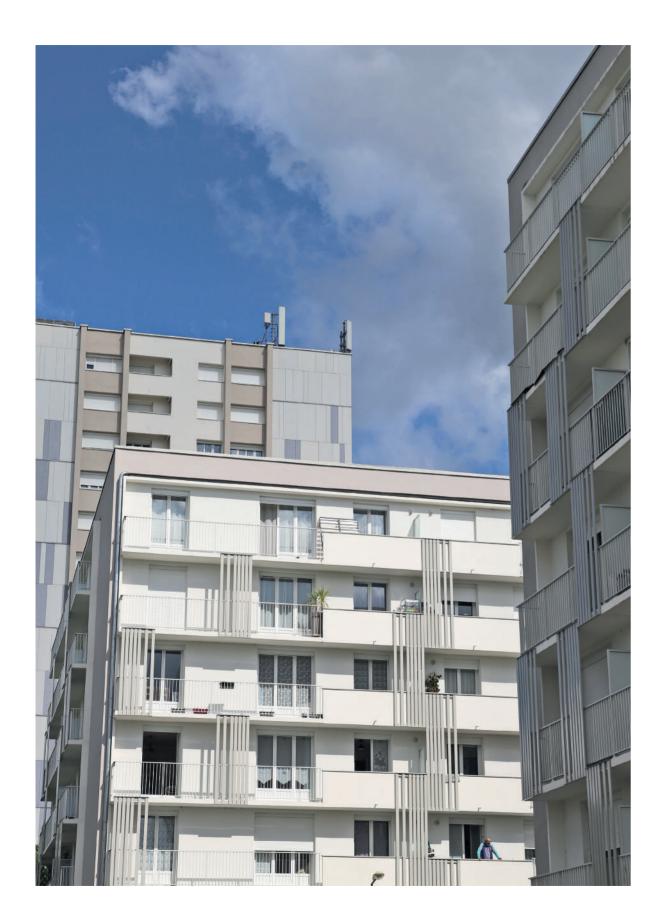




## Les Diagnostics en marchant de Loches font le plein

Plus de 40 locataires rencontrés lors des deux Diagnostics en marchant organisés à Loches, les 13 et 16 octobre 2023 pour évoquer la qualité de vie dans les quartiers, ainsi que les projets de réhabilitation.





LA RICHE, « LEVÉE DE LA LOIRE »





## AU CŒUR DE LA STRATÉGIE, L'HUMAIN QUI TRANSCENDE LES CHIFFRES.

SOLÈNE PIGNON
Directrice financière de Val Touraine Habitat

Le parcours, au sein de notre Office, de Solène Pignon est une belle illustration des possibilités d'évolution professionnelle de nos collaborateurs. Celle qui incarne les chiffres, les finances et le budget, accorde en tant que manager, une place importante à la relation humaine.

### Pouvez-vous nous présenter votre carrière professionnelle chez Val Touraine Habitat ?

Solène Pignon : Je suis arrivée chez Val Touraine Habitat, en juillet 2013, en qualité de Responsable comptable du Pôle exploitation avec une équipe de trois collaborateurs.

Durant huit ans, un esprit de solidarité nous a animés. La transversalité et la bonne cohésion d'équipes étaient enrichissantes, intéressantes et efficaces pour traiter l'ensemble des sujets comptables.

En 2021, le passage en comptabilité commerciale a nécessité une restructuration du service et la création d'un poste de Responsable de service de comptabilité générale et fournisseurs avec une équipe de treize collaborateurs.

Par la suite, en 2022, j'ai été nommée Directrice financière pour coordonner cette nouvelle organisation composée de trois Responsables de services et de 21 collaborateurs au total.

Mes dix années d'expérience à Val Touraine Habitat me permettent d'avoir une vision globale sur les activités de l'Office, de comprendre les problématiques du quotidien ainsi que les aléas.

### Votre rôle au sein de Val Touraine Habitat est important. En quoi est-il essentiel?

S.P. Mon rôle est de superviser toutes les opérations financières, y compris la comptabilité, le budget, la trésorerie, les investissements, la dette... Avec mon équipe, je suis également chargée d'analyser les données financières à court et moyen terme afin d'aider à la prise de décision. Nous préparons également des notes et rapports

pour le Directeur général et le Conseil d'administration.

Nous nous assurons que l'entreprise respecte toutes les obligations légales et réglementaires en matière de comptabilité et de fiscalité, pour pouvoir établir des comptes financiers fiables et sincères, qui seront contrôlés par le Commissaire aux comptes.

Ainsi, mes collaborateurs et moimême mettons à disposition de la Direction générale, les indicateurs et informations nécessaires à l'établissement d'une stratégie financière adaptée à la situation.

## Quelles sont vos principales satisfactions?

s.P. Tout d'abord, celle d'insuffler une dynamique positive, au sein même de ma Direction et d'améliorer les circuits de diffusion d'informations. Ensuite, transmettre ce que j'ai appris au plus grand nombre. Et enfin, déléguer pour renforcer l'autonomie de mes collaboratrices et collaborateurs.

## Comment voyez-vous cette année 2024 ?

S.P. Le budget de l'année 2024 a été élaboré, en tenant compte toujours de divers facteurs financiers qui ont influencé 2023 à savoir un taux du livret A à 3 %, une forte inflation, la poursuite de la hausse des prix de l'énergie... La recherche d'un équilibre budgétaire s'est avérée complexe, même si le Conseil d'administration a voté une augmentation des loyers de 3,5 % au 1er janvier 2024.

Cependant, nous maintenons l'effort d'investissement sur les programmes de réhabilitation et de rénovation énergétique car c'est un enjeu important pour nos locataires et l'attractivité de nos logements. Sur 2024, nous serons particulièrement vigilants sur le suivi des indicateurs financiers : suivi du budget d'exploitation, suivi financier des opérations de construction et de réhabilitation, maîtrise de notre dette

### L'intelligence artificielle (IA) devient de plus en plus centrale dans vos métiers. Que pensez-vous de cette évolution ?

S.P. Nos métiers comptables et financiers connaissent une évolution constante depuis de nombreuses années et les tâches chronophages sont moins présentes. Les écritures répétitives, routinières et la saisie comptable commencent à être automatisées, laissant la place à l'analyse, aux contrôles et à l'amélioration des process. Il est ainsi essentiel que nous soyons ouverts au changement... c'est un réel défi qui nous attend.

En résumé, l'1A représente une transformation inévitable pour les métiers comptables et financiers, mais elle offre des opportunités passionnantes pour améliorer l'efficacité, la précision et la valeur ajoutée de nos professions.

## INFO+

### Trois services composent la Directrice financière :

- le Service investissement sous la responsabilité de Stéphanie Gimbert :
- le Service trésorerie et contrôle de gestion sous la responsabilité de Xavier Cheminal;
- le Service comptabilité générale et fournisseurs sous la responsabilité de Carine Milon.

## **NOS RÉSULTATS FINANCIERS**

Les résultats financiers pour l'exercice 2023 se sont dégradés compte tenu du contexte économique et financier touchant ainsi directement le résultat net de l'Office, et dans une moindre mesure l'autofinancement généré. Cependant, l'anticipation de ces résultats à travers le budget voté et les mesures prises ont permis de limiter l'impact négatif sur les comptes 2023.

### **RÉSULTAT ET AUTOFINANCEMENT 2023**

Le résultat net s'élève à 2,2 M€ en 2023 contre 11,7 M€ en 2022. D'autre part, Val Touraine Habitat dégage un autofinancement net HLM de 8 M€ contre 13,3 M€ en 2022. Les hausses des charges suivantes expliquent en partie la diminution de ces résultats :

- L'assurance multirisques : + 510 k€
- Les honoraires liés aux diagnostics : + 364 k€
- La taxe foncière : + 800 k€
- Les intérêts de la dette : + 5 500 k€

Pour être plus précis, des explications complémentaires sont développés ci-après.

### **LES PRODUITS**

Les produits globalement sont en légère hausse de 1,9 %. Le chiffre d'affaires, qui se composent principalement de loyers pour 90,3 M€, est stable par rapport à l'année 2022 : 95,6 M€. Il est à noter que pour préserver une partie du pouvoir d'achat des locataires, les loyers n'ont pas été augmentés en 2023.

La réduction du loyer de solidarité s'élève à 5,5 M€. Elle est relativement stable par rapport à l'année passée (5,6 k€).

Les autres composantes du chiffre d'affaires sont à titre indicatif et pour exemple les ventes de terrains à bâtir pour 4 M€ sur 2023.

Les produits financiers sont en hausse et s'élèvent à 1,7 M€ contre 1,1 M€ l'année passée.

En 2023, on observe une légère baisse des produits exceptionnels en comparaison avec l'année précédente. Cette tendance est en partie due à un ralentissement des ventes de logements sociaux dans à un contexte économique qui se tend, passant de 58 logements vendus en 2022 à 38 en 2023. En prenant en compte la valeur nette comptable de ces biens cette année, la plus-value s'établit à 2,1 M€, contre 3 M€ d'euros de 2022.

### LES CHARGES

Les charges sont en augmentation de 9,3 %.

### Charges d'exploitation

Malgré une bonne maîtrise de ses frais généraux, Val Touraine Habitat a vu ses charges d'exploitation augmenter principalement sur les postes suivants :

- la prime pour l'assurance multirisques qui a connu une augmentation notable de 510 k€, soit un bond de 64 %;
- des pertes sur créances irrécouvrables qui s'élèvent à
   1 115 k€, marquant une aggravation de 330 k€ par rapport à l'année passée, soit une hausse de 42 %;
- la revalorisation nationale des bases cadastrales. Ainsi, nos taxes foncières augmentent de 800 k€, soit 8 % par rapport à 2022 :
- des frais de personnel qui progressent de 7,9 %, soit un impact de 1 359 k€.

### Charges financières

La dette de Val Touraine Habitat est indexée à plus de 80 % sur le livret A. La hausse de ce livret a donc un impact fort sur le résultat de notre Office.

Nos intérêts d'emprunt augmentent de 5,5 M€, et s'élèvent à 12,4 M€ soit une hausse de 78 % par rapport à 2022.

### Charges exceptionnelles

Elles sont stables et s'élèvent à 6 M€.

### **PERSPECTIVES 2024**

L'année 2024 s'annonce également comme un défi, avec un taux du livret A fixé à 3 % et une inflation qui persistera.

Le Conseil d'Administration de Val Touraine Habitat a approuvé un budget équilibré, marqué par une augmentation de 3,5 % des loyers.

D'autre part, Val Touraine Habitat continue de gérer rigoureusement ses ressources financières, tout en assurant la mise à disposition de nouveaux logements et la rénovation des bâtiments existants, avec un accent particulier sur l'amélioration de l'efficacité énergétique à travers la rénovation thermique.

Cette démarche équilibrée vise à maintenir une gestion financière saine sans compromettre le développement et l'amélioration de son parc immobilier. En effet, l'Office s'efforce de concilier prudence économique et investissement dans l'avenir du logement social.

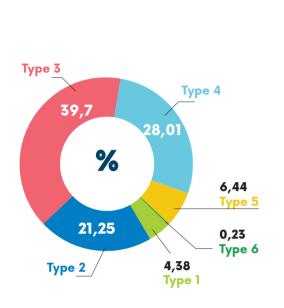
## NOS CHIFFRES CLÉS ET INDICATEURS DE PERFORMANCE

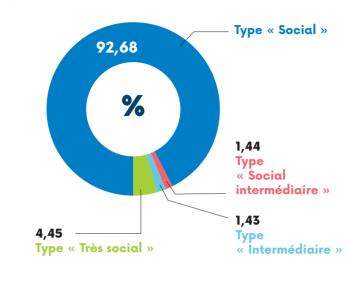
	2021	2022	2023
Patrimoine total	23 899	23 925	23 945
Nombre total de logements locatifs	21 993	22 076	22 184
Nombre total d'équivalents-logements	1 906	1 849	1 761
Effectif total (CDI+CDD) en ETP	400,68	418,62	413,39
Chiffre d'affaires total (hors récupération des charges locatives) - en k€	112 982	95 894	95 561
Chiffre d'affaires issu des logements locatifs (hors récupération des charges locatives)	78 495	79 223	80 206
Chiffre d'affaires issu de l'activité d'accession-promotion - $en\ k$ $\in$	24 013	6 102	4 814
Nombre d'attributions de logements réalisées dans l'année	2 314	2 037	1 960
Part des titulaires de bail de 65 ans ou plus - en %	25,00	26,36	26,71
Soutien financier aux projets locaux - en €			
Montants versés aux associations de locataires	32 265	49 024	44 152
Montants versés aux autres associations	71 959	71 700	85 180
		30	32
Nombre de conventions actives avec les associations locales	25		
	25	2,87	2,58
Nombre de conventions actives avec les associations locales  Taux moyen de vacance commerciale à 0 mois - en %  Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation - en €/logement		2,87	2,58 1 793

## **INDICATEURS**

### **PATRIMOINE**

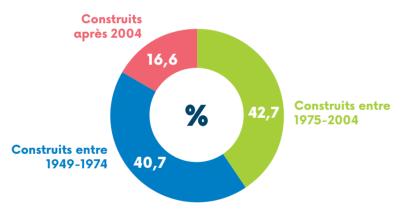
∠ Répartition des logements par typologie (2023)





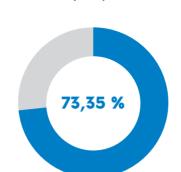
∠ Répartition du patrimoine par période de construction (2023)

> 40,35 ans Âge moyen du parc

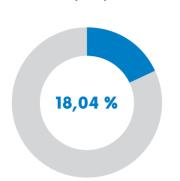


	2021	2022	2023
Niveau moyen des loyers du parc - €/m² Shab			
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Très social » (PLAI)	5,11	5,06	5,16
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Social » (PLUS)	4,90	4,93	5,00
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Social Intermédiaire » (PLS)	7,05	7,06	6,25
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Intermédiaire » (PLI)	6,16	6,20	7,17
Évolution globale du montant des loyers - en %	0,50	0,42	0,00
Soutien à l'accès à la propriété - en nombre de logements			
Logements vendus à des particuliers non locataires Hlm	27	43	33
Logements vendus à des locataires Hlm	19	15	5
Logements vendus dans le cadre de l'accession sociale	4	9	3
Logements vendus à une personne morale	3	0	0
Terrains à bâtir vendus	73	78	55





## Part de logements situés en QPV - Quartier prioritaire de la ville (2023)



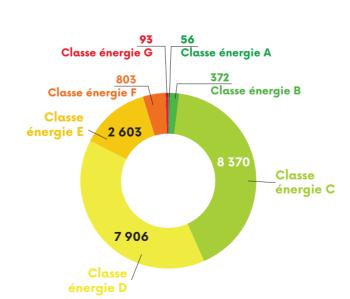
## Part de logements situés sur des territoires déficitaires (2023) (dont le taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi)



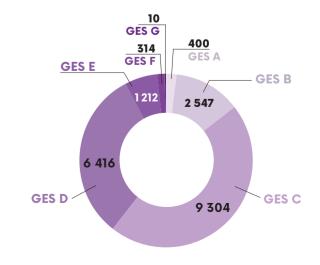
### → Performance énergétique

	2021	2022	2023
Classement du patrimoine - Performance énergétique et émission de G	ES		
Performance énergétique moyenne du parc locatif - en $kWh/m^2/an$	170	166,84	180,02
Performance énergétique médiane du parc locatif - en $kWh/m^2/an$	167	162	170,54
Émissions de GES moyennes du parc locatif - $kg$ d'équivalent $CO_2/m^2/an$	40	32,38	28,44
Émissions de GES médianes du parc locatif - $kg$ d'équivalent $CO_2/m^2/an$	35	30	27
Part des logements alimentés en énergies renouvelables - en %	-		
Part de logements reliés à une technologie de production d'énergie renouvelable	17,70	17,25	18,34
Part de logements alimentés par le chauffage urbain	17,08	17,16	17,27

## Classement énergétique du patrimoine (2023) Nouveau DPE sur 89 % du parc VTH



Classement environnementale du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre (2023) Nouveau DPE sur 89 % du parc VTH

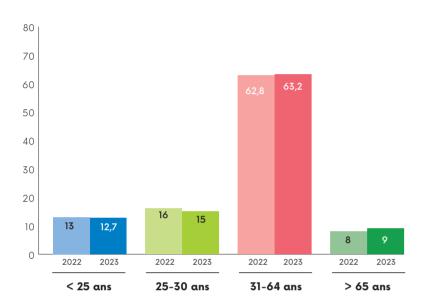


## **INDICATEURS**

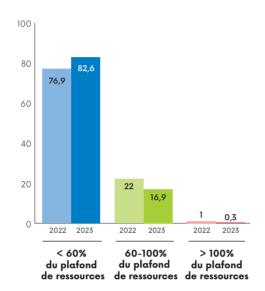
## CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DES TERRITOIRES

☑ Profil des ménages entrants au cours de l'année 2023

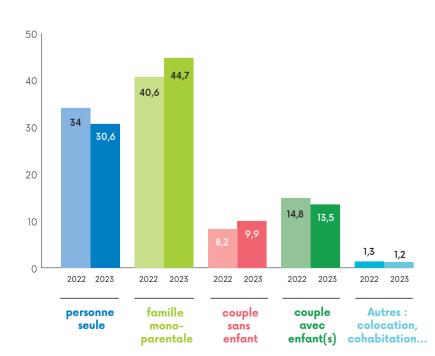
## Répartition des ménages entrants en fonction de l'âge du titulaire du bail - en %



### Profil socio-économique des ménages entrants en fonction des ressources - en %



### Répartition des ménages entrants en fonction de la composition familiale - en %

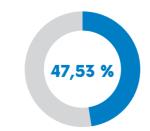


## Part des ménages recevant une aide au logement

Nombre total de ménages occupant un logement locatif au 31/12/2023

20 856

Part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement en 2023



### → Offre de logements spécifiques

	2021	2022	2023
Part du parc locatif adapté aux personnes agées et/ou handicapées			
Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements (indicateur CUS SR-1)	9 386	9 513	9 675
Part d'autres logements adaptés au viellissement / handicap - en %	8,50	9,40	10,30
Offre spécifique en structures collectives			
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées autonomes	405	405	405
Nombre de places en structures collectives dédiées aux travailleurs	72	72	72
Nombre de places dans des structures collectives dédiées à d'autres publics	12	12	12
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées dépendantes	882	825	737
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes handicapées	258	258	258

## **ÉQUILIBRE FINANCIER ET RATIOS ÉCONOMIQUES**

	2021	2022	2023
Ratio d'autofinancement net Hlm - en %	13,90	13,30	8,00
Équilibre financier moyen des opérations - Neuf			
Part de fonds propres investis dans les opérations de production et acquisition de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	21,67	29,72	37,49
Part des emprunts dans le financement des opérations de production et acquisition de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	72,56	67,53	55,76
Part des subventions dans le financement des opérations de production et acquisition de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	2,75	2,75	6,76
Montant moyen des fonds propres investis par logement produit ou acquis (OS donné dans l'année) - <i>en</i> €	39 219	48 820	62 311
Coût moyen par logement produit ou acquis (OS donné dans l'année) - en €	180 786	164 260	166 218
Équilibre financier moyen des opérations - Réhabilitation			
Part de fonds propres investis dans les opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	38,08	25,50	25,53
Part des emprunts dans le financement des opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	57,41	70,46	72,10
Part des subventions dans le financement des opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS de l'année)- <i>en %</i>	4,51	4,04	2,38
Montant moyen des fonds propres investis pour des opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS donné dans l'année) - <i>en</i> €	15 902	10 517	10 168
Coût moyen par logement réhabilité (OS donné dans l'année) - en €	41 764	41 250	39 832

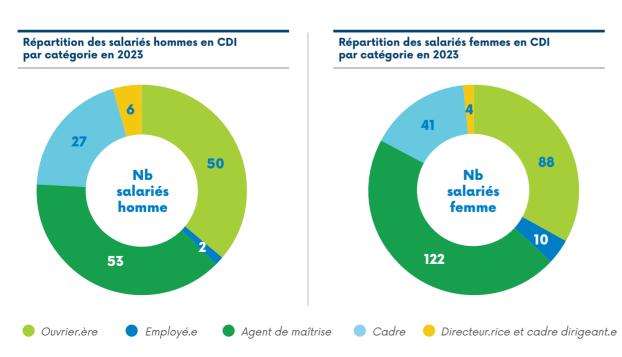
## **INDICATEURS**

	2021	2022	2023
Taux de vacance - en %			
Taux de vacance totale	5,59	5,84	5,86
Taux de vacance commerciale de moins de 3 mois	1,62	1,54	2,45
Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois	1,26	1,33	1,07
Taux de vacance pour motifs techniques ou en prévision de vente	2,71	2,97	3,23
Taux de logements neutralisés définitivement pour démolition ou en prévision de vente	1,88	1,90	1,93
Taux de recouvrement - en %	99,40	98,54	98,85
Part de prestataires/fournisseurs locaux (département 37) - en %	58,93	59,10	57,60
Délai moven de paiement des fournisseurs - en nombre de jours	31.00	29.20	30,50

## **RESSOURCES HUMAINES**

## ∠ Conditions d'emploi





	2021	2022	2023
Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap			
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail - en k€	233,70	414,50	100,12
Contributions collectées par l'Urssaf - en k€	0	0	2,02
Nombre de travailleurs handicapés employés durant l'année - en nombre de salariés	24	26	32
Travailleurs handicapés employés durant l'année - en nombre d'ETP		15,22	18,74
Écart de rémunérations			
Salaire médiant - <i>en k</i> €	23,24	23,38	25,06
Ratio entre les 5 salaires les plus bas et les 5 salaires les plus élevés	4,12	3,88	3,96
Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes - noté sur 100	98	98	98

## ∠ Évolution professionnelle

	2021	2022	2023
Volume annuel de formation par catégorie de salariés			
Nombre d'ouvriers formés	105	83	89
Nb d'employés formés	10	9	13
Nb d'agents de maîtrise formés	129	144	153
Nb de cadres formés	53	62	62
Nb de directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux) formés	10	13	10
Nombre d'heures de formation pour les ouvriers	2 166	1 832	1 733
Nb d'heures de formation pour les employés	154	171	321
Nb d'heures de formation pour les agents de maîtrise	3 022	3 534	4 004
Nb d'heures de formation pour les cadres	1 209	2 245	2 482
Nb d'heures de formation pour les directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	295	458	212

Part des salariés ayant suivi au moins une formation les 2 dernières années - en %			
Part des salariés hommes	93,88	98,62	100
Part des salariées femmes	93,08	92,86	94,57
Mobilité interne dans l'année	17	37	17
- Dont nombre de promotions internes dans l'année	8	20	8
Total de postes pourvus dans l'année	64	86	64





## REMERCIEMENTS

Val Touraine Habitat et l'ensemble des bailleurs sociaux ont une mission sociale importante pour favoriser l'intégration des personnes fragiles ou vulnérables, protéger l'environnement et accompagner la transition énergétique. Les équipes de VTH peuvent s'enorgueillir de leur métier, porteur de sens et de valeurs, au service du bien commun et de l'intérêt général.

En 2023, malgré les difficultés, les collaborateurs de notre Office ont fait preuve d'une implication constante. La Présidente, le Vice-président, les Administrateurs et le Directeur général leur témoignent leurs remerciements sincères.

Nous tenons également à remercier chaleureusement tous ceux qui ont contribué à la production de ce rapport d'activité. Notre reconnaissance s'adresse aux collaborateurs et aux contributeurs de Val Touraine Habitat, ainsi qu'à toutes les voix qui ont enrichi ce document de leur témoignage. Directeur de la publication ; Jean Luc Triollet Directeur de la rédaction : Éric Bédoyan

Contributeurs et/ou rédacteurs : l'ensemble des directions et services de VTH,

Lionel Guênerie (Interview de Solène Pignon).

Conception graphique et mise en page : Cécile Anger - DCRM VTH

**Photographies et images d'intégration** : collaborateurs de VTH, Tours2Drone, Benjamin Dubuis, Manon Fischer et Amélie Beillard - Ligue de protection des oiseaux, Sophie Mourrat - Association « Les pieds qui rient », Benoît Campargue - Shizen Sport Truck®, Communauté de communes Touraine ouest Val de Loire, Mairie de Savigné-sur-Lathan, Mairie de Montlouis-sur-Loire, Mairie de Cinq-Mars-la-Pile, Mairie des Hermites, Mairie de Luynes, Mairie de Genillé, Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, Mairie de Saint-Avertin, Adobe Stock, Freepik.

**Photo de couverture** : « Îlot Gratias » - Joué-lès-Tours

Date de publication : mai 2024

**Impression**: Imprim/Express



Certifié ImprimVert®, notre prestataire imprimeur, s'engage dans des actions concrètes conduisant à réduire les impacts de son activité sur l'environnement.



Ce papier est issu de forêts gérées durablement, il est fabriqué selon les normes du label écologique du Cygne Blanc Nordique, ECF, ISO 14001, EMAS, Paper Profile, Contact alimentaire.

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



Siège social, 7 rue de la Milletière 37080 Tours Cedex 2 Tél. 02 47 87 15 15 contact@valtourainehabitat.fr

> www.valtourainehabitat.fr www.valtourainehabitat-vente.fr



