

RAPPORT D'ACTIVITÉ



**Val Touraine
Habitat**

Office Public de l'Habitat

Sommaire

3
ÉDITORIAL

4
CHIFFRES-CLÉS

6
TEMPS FORTS
2024

14
LA GOUVERNANCE
de l'entreprise

18
NOS ACTIVITÉS
Aménagement
Construction
Réhabilitation

24
NOS PARTIES
INTÉRESSÉES

Les collaborateurs
L'État, les collectivités
et les institutionnels
Les locataires
Les prestataires
et fournisseurs
Le monde académique
Les associations

40
NOTRE PROJET
D'ENTREPRISE

Introduction
L'organisation
Indicateurs d'avancement
Axe 1
Axe 2
Axe 3

56
GRAND ANGLE

Thierry Bérot-Inard
L'interculturalité au coeur
de l'action sociale

58
AU PLUS PROCHE
DU TERRAIN

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

74
NOS INDICATEURS
DE PERFORMANCE

84
REMERCIEMENTS

Surmonter les défis pour un avenir **durable & responsable**

En France, le logement social est essentiel pour offrir un toit aux familles les plus démunies, leur permettant de vivre dignement et en sécurité. Notre devise, "Le logement est un droit. Notre devoir, le rendre accessible", prend tout son sens. Ce n'est pas seulement un slogan, mais une mission que nous portons avec fierté et détermination.

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

L'année dernière, nous avons surmonté des obstacles importants tout en consolidant nos acquis, dans un contexte économique et social difficile, marqué par une crise du logement sans précédent et une incertitude politique pesant sur nos décisions et actions. Malgré ces défis, nous avons atteint nos principaux objectifs.

En 2024, nous avons notamment renforcé notre coopération avec les collectivités locales et territoriales. Nous avons également mis en place des mesures concrètes pour réduire notre impact environnemental et accélérer notre transition vers des pratiques plus responsables et durables.

Nos nombreuses réalisations, dans le cadre du projet d'entreprise TempO, sont le fruit d'un travail collectif remarquable. Je tiens à exprimer ma reconnaissance envers chaque salarié de Val Touraine Habitat pour leur énergie et leur engagement au service de l'intérêt général.



Nadège Arnault
Présidente



Jean Luc Triollet
Directeur général

édito

Chiffres clés

Financier

96,32

M€ de chiffre d'affaires

93,7

M€ de loyers

11,1

M€ d'autofinancement net Hlm

Social

28 552

heures d'insertion générées, soit 15,7 ETP (équivalent temps plein)

642

personnes suivies par le Service social

1 290

bénéficiaires d'au moins une intervention

1 933

baux signés

426

logements adaptés ou pré-adaptés aux personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie

20

en neuf

252

réhabilitations

154

adaptations (résidences spécialisées)

25

partenariats avec des associations ou organismes

34

k€ versés aux associations de locataires

113

k€ versés aux autres associations

Ressources humaines

83

/100 index égalité hommes/femmes

416

collaborateurs

33

nouveaux CDI

10

alternants

Locataires

44 420

locataires

Implantation et logements

6

agences et 1 agence mobile

198

communes

23 973

logements

22 331

logements familiaux, dont 45,9 % sur la métropole

47

résidences spécialisées, soit 1 629 équivalents logements

Livraisons

157

logements neufs

513

logements livrés en réhabilitation complète

Ventes

55

logements (neufs et anciens)

20

terrains à bâtir

Économique

58,9

M€ d'investissement dans l'économie de la Touraine

15,1

M€ en construction neuve

29

M€ en amélioration du patrimoine

5,8

M€ en gros entretien

9

M€ en entretien courant

1 191

partenaires et sous-traitants

Environnemental

1 056

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

143

arbres plantés

67

nichoirs d'hirondelles installés avec la LPO

35,4

hectares de réserves foncières en zone naturelle et agricole

14

jardins, bacs et vergers partagés

« La Grande Conversation »

En juin 2024, VTH a organisé la 1^{re} édition de "La Grande Conversation", mobilisant 140 collaborateurs pour rencontrer 180 locataires à leur domicile. Cette initiative innovante renforce le dialogue et la proximité, tout en favorisant la collaboration interne. Une expérience enrichissante pour tous, qui trouvera sa continuité le 4 juin 2025 sur les territoires des agences de Chinon et de Joué-lès-Tours !



06
24



05 JUIN
#1ère édition
LA GRANDE CONVERSATION
par Val Touraine Habitat

À partir du 13 mai 2024, vous êtes susceptibles d'être contactés par téléphone pour participer à cet événement.
On compte sur vous !

Les Jeux sportifs

Les Jeux sportifs de VTH ont rassemblé 750 participants dans six villes (Amboise, Ballan-Miré, Langeais, Loches, Montlouis-sur-Loire et Notre-Dame-d'Oé). Organisé avec le Cros Centre-Val de Loire, l'événement a offert des activités variées pour tous les âges, favorisant lien social et convivialité. Des associations locales, gendarmes et pompiers ont animé ces journées. Chaque enfant est reparti avec une médaille et la mascotte "Jojo" a ajouté une touche festive.



06
24

« La Borde » à Notre-Dame-d'Oé

VTH développe des projets durables comme le lotissement "La Borde" à Notre-Dame-d'Oé. La 1^{re} tranche, lancée en 2020, comprend 23 terrains à bâtir, 22 logements sociaux et 20 lots destinés à la promotion privée. La 2^{de}, débutée en 2022, ajoute 42 terrains et 40 logements sociaux. Ce projet, conçu avec des matériaux durables, bénéficie du label BEE+ et d'une haute performance énergétique. Investissement : 12,71 M€.



09
24

Voisinade à Avoine

Les Voisinales 2024 ont rassemblé locataires et collaborateurs, notamment à Avoine, dans le quartier du Val des Noyers. Ces rencontres ont permis de recueillir des retours précieux pour adapter nos services aux besoins des habitants. Merci à tous pour votre engagement et votre participation !



11
24

Cérémonie des vœux

Joie et convivialité à la cérémonie des vœux de VTH ! Les 420 salariés ont assisté aux discours de Jean Luc Triollet et de Nadège Arnault (Présidente du CD37 et de VTH), suivis d'un blind-test géant animé par "La Charcuterie Musicale", des photobooths et un grand buffet. Une après-midi festive et mémorable pour tous !



01
24

20
TEMPS
FORTS
24

Inauguration "Projet QR code" à Joué-lès-Tours

La Ville de Joué-lès-Tours et VTH ont conçu l'exposition "Mémoire d'un paysage urbain" afin de mettre en valeur la transformation du quartier de La Rabière. Accessible à tous grâce à 29 QR codes, elle retrace son histoire de 1960 à aujourd'hui à travers un parcours interactif entre images d'archives et témoignages.



09
24

"Place des Droits de l'Homme" à Véretz

VTH poursuit son développement à Véretz avec la construction de 15 logements intermédiaires et un local professionnel, à proximité des commerces et des écoles. Le projet comprend des T2, T3, T4, avec jardins privatifs et garages. Soucieux de l'environnement, il intègre des solutions énergétiques performantes et des aménagements pour les déplacements doux. Investissement : 2,5 M€.



10
24



09
24

Fête des voisins à Monnaie

La première fête des voisins a été organisée à Monnaie, grâce à l'initiative de locataires, de Philippe Mazelaygue, Employé d'immeubles, et l'équipe de l'agence d'Amboise. Une vingtaine de locataires ont partagé un apéritif dînatoire avec charcuterie et grillades. La soirée, animée par des fous rires et de la danse sous les lampions, a été un franc succès !

10/20 km de Tours

Le 22 septembre, l'équipe de VTH a participé aux 10 km de Tours. Un événement sportif qui a renforcé la cohésion d'équipe, promu un mode de vie sain et représenté notre Office. Félicitations à nos coureurs et merci à ceux qui les ont soutenus !



10
24

Journée d'intégration

VTH a célébré la 10^e édition de sa journée d'intégration pour ses nouveaux collaborateurs. Cette journée conviviale a permis des échanges enrichissants, des découvertes interactives des directions de l'entreprise, ainsi que des visites de patrimoine.

09
24



"Les Barrières" à Ligueil

VTH et la Mairie de Ligueil ont concrétisé un projet nommé "Les Barrières", qui intègre le logement à vocation sociale et un environnement de vie préservé dans une approche globale. Avec la construction de 16 logements locatifs sociaux individuels, dont 8 logements identifiés HSS*, ce projet met l'accent sur la création d'un cadre de vie qui favorise autonomie et confort des seniors. Investissement : 3 M€.



05
24



Rencontre avec Mme la Procureure

Jean Luc Triollet, Directeur général de VTH, a accueilli Catherine Sorita-Minard, Procureure de la République à Tours, dans le cadre de la mise en œuvre d'un Protocole de coopération signé en 2017 puis reconduit en 2022 entre l'Office, le Procureur de la République, la Direction départementale de la sécurité publique et le Groupement de gendarmerie départemental d'Indre-et-Loire. Ce protocole vise à améliorer la coordination sur les enjeux de sûreté en Indre-et-Loire.



10
24



L'inauguration du quartier "Les Barrières", le 28 mai, a marqué une étape importante pour notre commune. Face au défi démographique que représente le vieillissement de la population, il est crucial d'agir pour garantir l'autonomie et le bien-être de nos aînés tout en renforçant la vitalité de nos territoires ruraux. Grâce à la collaboration entre Val Touraine Habitat et la Mairie de Ligueil, ce projet allie logements sociaux adaptés aux seniors et maisons intergénérationnelles, pour un avenir plus solidaire et durable.

Michel Guignaudau, Maire de Ligueil

Distinction Architecture contemporaine remarquable

VTH, représenté par Wilfried Gruber (Directeur du patrimoine), a été primé par la Préfecture de région, "Architecture contemporaine remarquable", pour le programme "Les Brises" à La Roche-Clermault (10 logements) et le groupe "Boulangerie" à Saint-Pierre-des-Corps (98 logements). Emblématique des logements sociaux d'après-guerre, cette cité-jardin qui témoigne de la reconstruction de la ville, propose des appartements traversants, à double ou triple orientation.



10
24

Journée professionnelle "Habiter c'est Exister. Exister c'est Habiter"

VTH a organisé une journée sur le droit au logement, rassemblant experts et acteurs locaux pour discuter des liens entre logement, santé et inclusion. Les discussions ont abordé la précarité, les violences domestiques et l'impact de la santé mentale. Les participants ont aussi testé le "Monopoly des inégalités" pour expérimenter les mécanismes d'injustice sociale.



11
24



10
24

Visite du Sénat

Les membres du Codir de VTH ont eu l'opportunité de visiter le Palais du Luxembourg, en présence de Jean-Gérard Paumier, Sénateur d'Indre-et-Loire. Ce lieu regorge d'un patrimoine architectural et historique remarquable. La délégation a également assisté aux questions d'actualité au Gouvernement, lors de la séance du 13 novembre.



12
24

5 000 abonnés sur LinkedIn

VTH franchit un nouveau cap avec 5 000 abonnés sur LinkedIn. Cette étape souligne l'engagement croissant de la communauté envers les contenus partagés par l'Office.

Assemblée générale de l'USH

Emmanuelle Cosse a été réélue à la présidence de l'Union sociale pour l'habitat (USH) pour 4 ans, soutenue par un bureau renouvelé, dont Jean Luc Triollet est élu Secrétaire. Elle appelle à l'unité face à la crise du logement et à la transition écologique.



11
24

"Les Terrasses du Cher" à Azay-sur-Cher

Ce programme transforme une friche industrielle de 7 600 m², en un espace résidentiel. Porté par un promoteur privé et acquis en Vefa par VTH, il comprend 50 logements (T2 à T4), dont 28 collectifs, 22 maisons et une salle communale dédiée aux seniors. Inauguré le 10 septembre, ce projet allie logements, préservation de la biodiversité et intégration harmonieuse au centre-bourg. Investissement : 7,63 M€.



09
24



10
24

Prix USH lors des 50 ans sur la Biodiversité

À l'occasion des 50 ans de l'USH Centre-Val de Loire, VTH a remporté un prix lors du concours "Reconquérir la biodiversité, les HL'aiment la nature !" pour son projet "À la découverte des arbres remarquables" à Tours Nord. Ce projet allie préservation du patrimoine et reconquête de la biodiversité.



Le programme "Les Terrasses du Cher" incarne une reconversion réussie de l'ancienne friche industrielle Politolinox, transformée en un lieu de vie moderne et harmonieux. Ce projet en 2 tranches, porté par Linkcity Centre Sud-ouest et acquis en Vefa par VTH, comprend 50 logements, des places de stationnements, ainsi qu'une salle communale. Cette dernière a été spécifiquement conçue pour répondre aux demandes de la commune, notamment en offrant un espace dédié aux activités associatives à destination des seniors. L'architecture du projet a été pensée de manière à s'intégrer harmonieusement dans un environnement mêlant habitations pavillonnaires et activités économiques.

Janick Alary, Maire d'Azay-sur-Cher

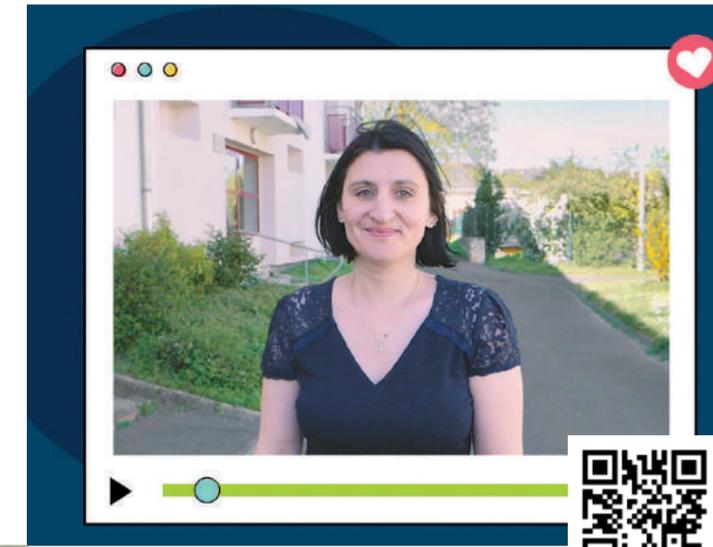
Visites d'opérations

VTH organise régulièrement des visites de patrimoine avec Nadège Arnault, Présidente du Conseil départemental d'Indre-et-Loire et de VTH, des élus locaux, de la presse et des collaborateurs de l'Office. L'objectif est d'échanger avec les locataires sur leur quartier, leurs logements réhabilités ou neufs, et recueillir leurs retours. Cette année, quatre villes ont été visitées : Chinon, Joué-lès-Tours, Luynes et Montlouis-sur-Loire.



Visites en agences

Nadège Arnault, accompagnée de Judicaël Osmond, Vice-président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire et de VTH, Pascale Devallée, Vice-présidente du Conseil départemental d'Indre-et-Loire et administratrice de VTH, ainsi que Jean Luc Triollet, Directeur général, ont visité les 6 agences de proximité de l'Office. Ces rencontres ont permis d'échanger sur les projets, les initiatives locales et les actions pour améliorer le cadre de vie des locataires.



Minute de silence par solidarité avec les Mahorais

Par suite du tragique sinistre survenu à Mayotte, une journée de deuil national a été décrétée pour le 23 décembre. À 11h, l'Office a fait le choix d'organiser une minute de silence collective en hommage aux victimes et en soutien à leurs familles. Un moment de solidarité et de compassion envers ceux touchés par cette tragédie.

12
24



Série sur la mobilité interne

Chez VTH, la mobilité interne est une réalité quotidienne. L'Office met en avant cette pratique à travers une série de vidéos présentant six portraits de salariés ayant bénéficié d'une mobilité interne. Ces témoignages racontent leurs parcours et l'impact de cette démarche sur leur évolution professionnelle.

"Lavoisier" à Chinon, mise en place d'ascenseurs

Le projet de rénovation urbaine du quartier « Labussière - Les Courances » à Chinon, mené par VTH, concerne 310 logements sociaux. Dans un premier temps, ce sont 96 logements collectifs du groupe « Lavoisier » qui ont bénéficié d'une réhabilitation complète incluant la création d'ascenseurs extérieurs pour faciliter l'accès aux logements des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Investissement : 9,51 M€.

12
24



QVCT

VTH a adopté une politique globale de qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) pour ses collaborateurs. Cette démarche vise à renforcer la transversalité, la cohésion et l'acquisition de savoirs à travers divers dispositifs (ateliers, conférences, animations...), créant ainsi un environnement de travail favorable à leur épanouissement collectif.

Petits-déjeuners du DG avec les services

VTH a organisé 4 petits-déjeuners réunissant le Directeur général de l'Office et des collaborateurs de certaines directions et services. Cette initiative encourage des échanges ouverts sur les défis et opportunités métiers, tout en renforçant une culture d'écoute et de collaboration. En 2024 ont été concernés les Services commande publique, moyens généraux, entretien, la DNSI et le Pôle gestion locative.



LA GOUVERNANCE de l'entreprise



“ Notre collaboration avec les collectivités locales et territoriales est primordiale. Ensemble, nous développons et portons des projets innovants et adaptés aux besoins spécifiques de chaque territoire.

Le Conseil d'administration



Depuis la séance du 11 décembre 2023, Nadège Arnault, également Présidente du Conseil départemental d'Indre-et-Loire, préside notre Conseil d'administration. Ce conseil, composé de 25 membres (dont 23 avec voix délibératives et 2 avec voix consultatives), se réunit 3 à 4 fois par an pour définir la politique générale, voter le budget, approuver les comptes financiers, décider des augmentations de loyer et examiner les différents rapports sur les activités de l'Office.

Un Bureau de 7 membres, issus du Conseil d'administration, dispose d'une délégation de compétences pour divers sujets tels que les achats de terrains, les plans de financement des opérations de construction ou de réhabilitation, les ventes de logements et l'octroi de subventions.

Le Comité de direction (Codir) : une instance de décision, de partage et de pilotage.

Sous la direction du Directeur général, le Comité de direction (Codir) de Val Touraine Habitat se réunit généralement deux fois par mois et autant que nécessaire en cas de crise. En plus du Directeur général et de son assistante, le Codir est composé de 6 Directrices et 4 Directeurs. Il joue un rôle clé dans la mise en œuvre de la feuille de route, en alignement avec les orientations du Conseil d'administration et les choix organisationnels.

Le Codir est une instance décisionnelle qui permet de valider des choix, des orientations et des projets en prenant en compte les contraintes et les impacts de toutes les directions. C'est également un espace de partage d'informations ascendantes et descendantes. Chaque membre du Codir peut proposer des sujets à l'ordre du jour et s'engage à transmettre les informations importantes à ses équipes. Enfin, le Comité de direction est une instance de pilotage collaboratif, notamment sur les thèmes suivants : construction des objectifs annuels et de leurs indicateurs, suivi mensuel des objectifs et des activités, ainsi que les sujets transversaux ou stratégiques.



Marine Lesage, recrutée en septembre 2024 au poste de Directrice de l'innovation et de la performance stratégique

Comité des risques et de l'éthique (CRE)

Créé en 2021, le CRE est composé du Directeur général, d'administrateurs et d'Émilie Del Rosso, Contrôleuse interne. Sa finalité est d'assurer une approche proactive de la gestion des risques au sein de l'Office. En lien avec la loi Sapin 2, il porte une vigilance particulière aux risques de corruption et au suivi des alertes éthiques émises sur la plateforme de signalement interne. Le bilan pour 2024 est globalement positif. La cartographie des risques et le dispositif de contrôle interne sont désormais pleinement opérationnels et commencent à donner des résultats concrets : 40 recommandations ont été émises suite aux contrôles et 28 actions de maîtrise des risques sont engagées.

La politique de gestion des risques pour 2025 prévoit la poursuite du traitement prioritaire des principaux risques majeurs liés au système d'information et aux impacts environnementaux, la mise en place des contrôles définis, ainsi que la diffusion de podcasts pour sensibiliser aux enjeux de probité et aux manquements éthiques.



La CAO - rôle et dossiers importants gérés en 2024

La Commission d'appel d'offres (CAO) s'est réunie 8 fois en 2024. 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 2024, la CAO a pu étudier des dossiers importants pour VTH tels que les nouveaux marchés de maîtrise d'œuvre pour des opérations de construction ou de réhabilitation, un dossier de construction neuve, les marchés liés au fonctionnement de notre Office (assurance de la flotte automobile, titres restaurant) ou des avenants à des marchés d'entretien.

La Politique générale de sécurité des systèmes d'information

Cette Politique générale vise à fournir un cadre de référence pour la sécurité des Systèmes d'information (SI) de Val Touraine Habitat. Elle définit les principes généraux de sécurité, les rôles et responsabilités, et les mesures de sécurité à mettre en œuvre. Les principaux objectifs sont de garantir la disponibilité, l'intégrité, la confidentialité et la traçabilité des informations. La politique inclut également la gestion des risques, la conformité aux obligations légales, et l'intégration de la sécurité dans les projets informatiques. La Direction générale a confié à la Direction du numérique et des systèmes d'information la responsabilité de la mise en œuvre et du contrôle de cette politique.

Le rapport de l'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 du contrôle a été reçu le 19 janvier 2024. Il a fait l'objet d'une présentation au Conseil d'administration du 8 avril 2024 qui a pris acte du rapport de l'Ancols et des réponses apportées par l'Office aux recommandations et aux irrégularités au sens de l'article L 342-12 du CCH.

Ainsi, la synthèse du contrôle fait ressortir les points forts suivants : un patrimoine régulièrement entretenu et de bonne qualité, une gouvernance impliquée et responsable, une maîtrise des risques et un pilotage satisfaisant des activités, et enfin, une situation financière globalement saine.

En matière de recommandations, il est conseillé de mener un plan d'actions pour contenir l'absentéisme, pour réduire le turn-over des équipes et de produire un Schéma directeur des systèmes d'information.

Enfin, les 2 observations de l'Ancols concernent l'instruction des dossiers de candidatures pour un même logement, et le fait que l'Office ne réalise pas 25 % de ses attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV à des ménages du premier quartile.



Val Touraine Habitat, dans le cadre de son projet d'entreprise TempO, a mis en place un groupe de réflexion appelé "Le Cab'Ex" (Cabinet d'expérimentation). Ce dispositif est conçu pour soutenir la transformation de notre organisation par les échanges d'idées, le renforcement des liens entre collaborateurs, la promotion de nouvelles pratiques et méthodes de travail, et le soutien à la création et à l'innovation. La formation de ce groupe de travail repose sur le volontariat de ses membres et la représentativité des différentes directions de l'Office.

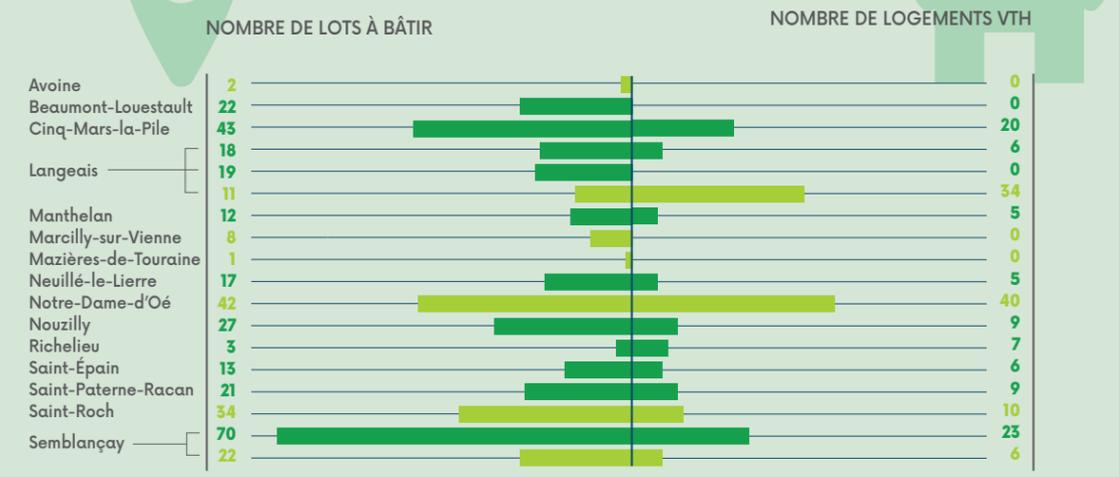




NOS ACTIVITÉS

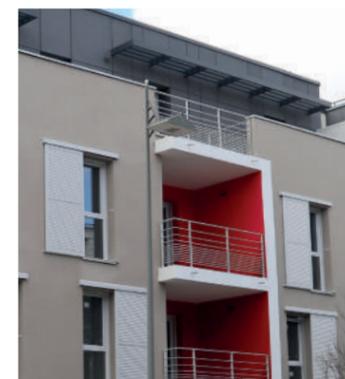
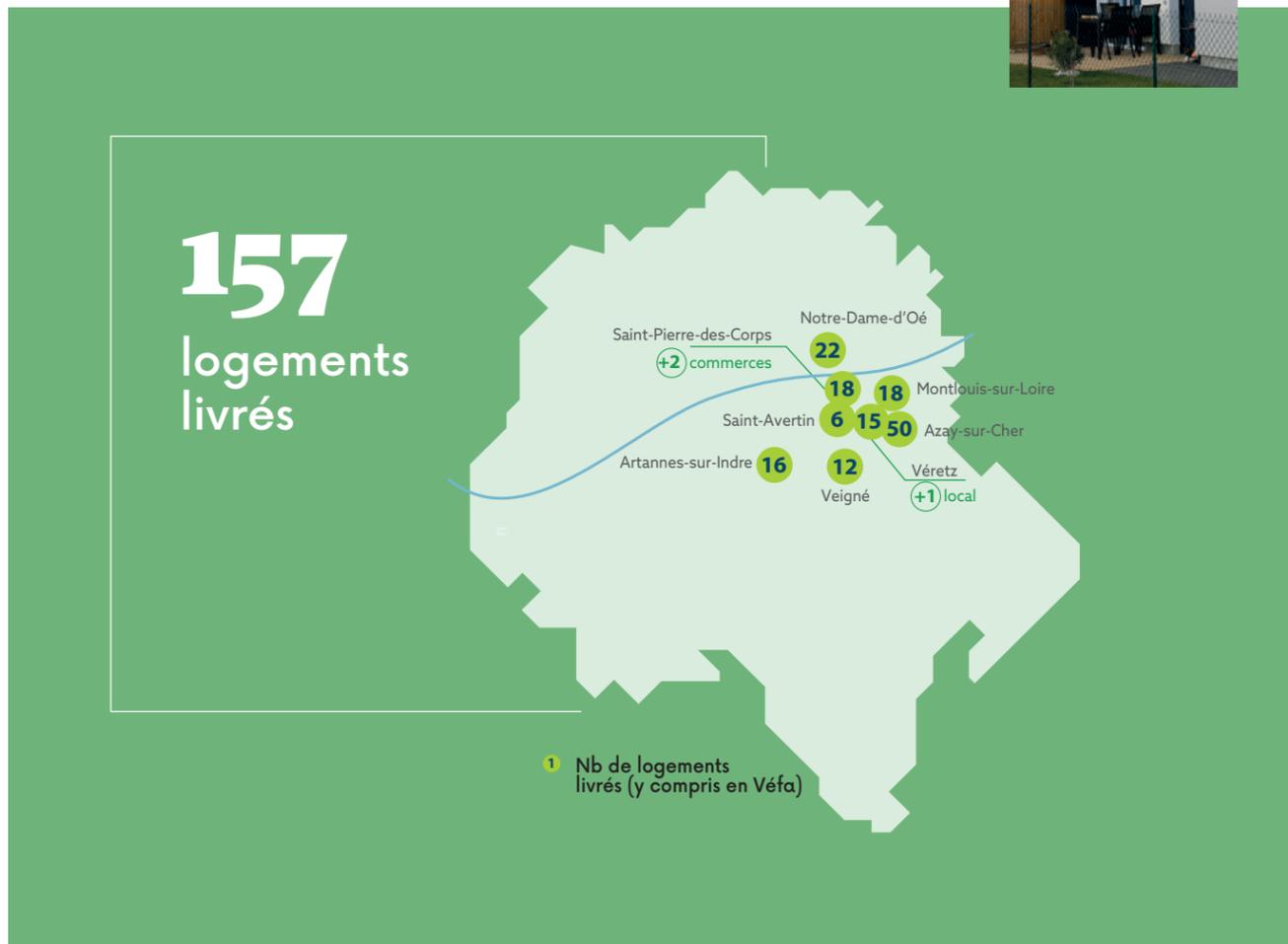
Aménagement
Construction
Réhabilitation

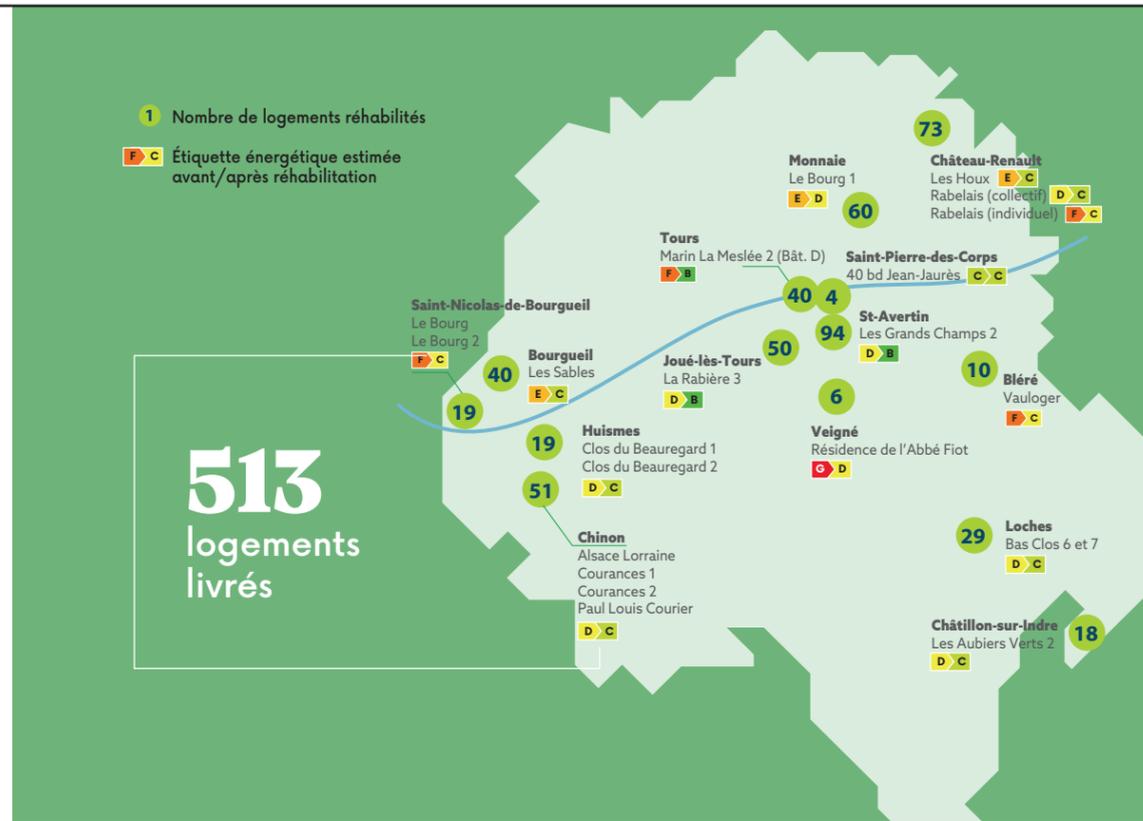
Aménagement



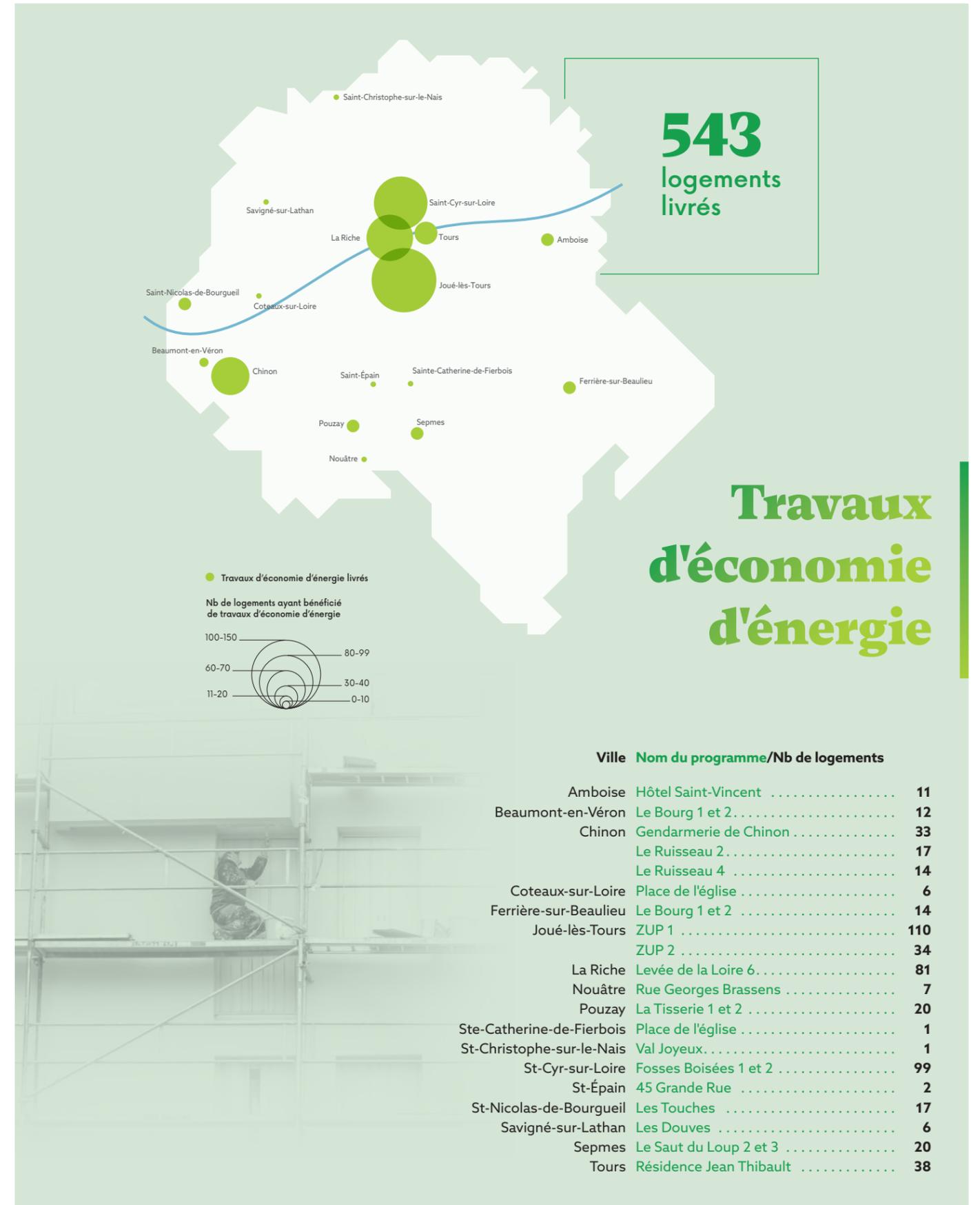
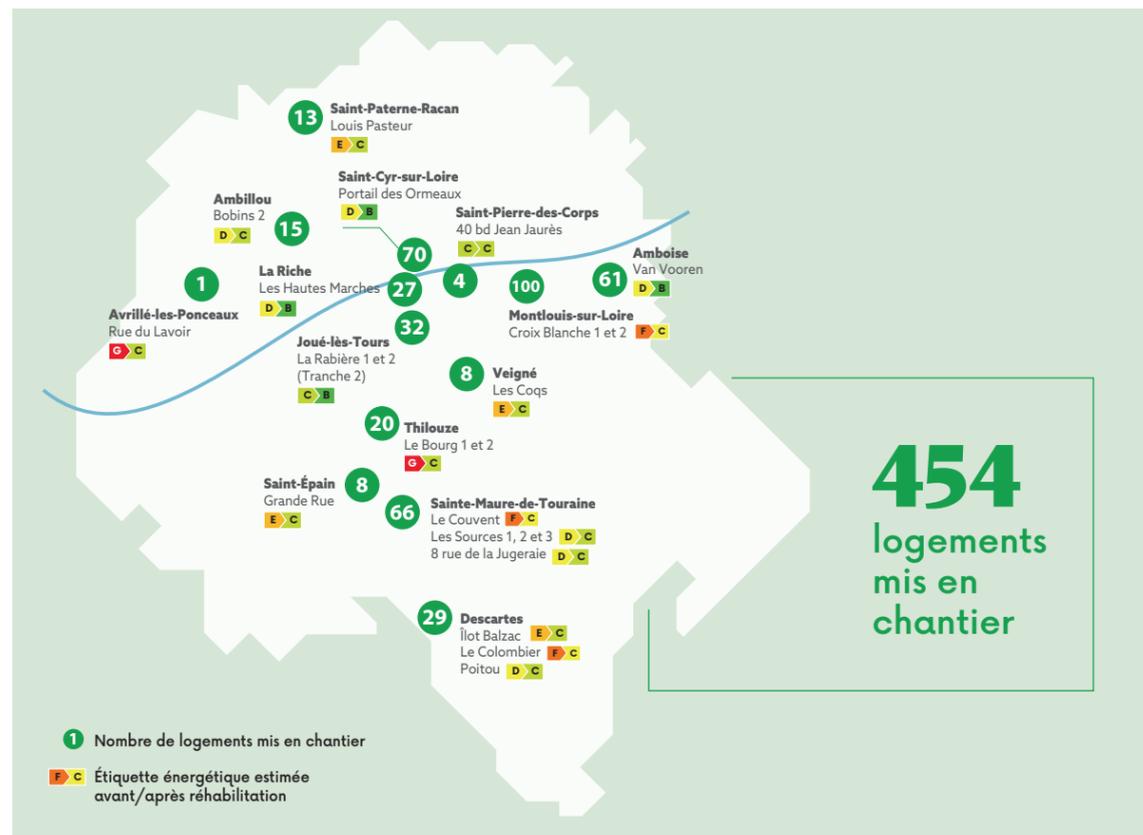


Construction





Réhabilitation





NOS PARTIES INTÉRESSÉES



Dans le cadre de sa démarche qualité, Val Touraine Habitat œuvre, par le biais de son organisation et de sa politique qualité, à répondre aux besoins de ses parties intéressées (acteurs ayant une influence sur ses activités).

Chaque année, leurs besoins sont réévalués lors de la Revue de direction, au regard de nos dispositifs d'écoute (Conseil de concertation locative, actions de proximité, réunions avec nos prestataires, Cab'Ex, rencontres avec les élus locaux...).

Les collaborateurs



Journée des Employés d'immeubles, de proximité et Gardiens

Pour sa 2^e édition, rendez-vous a été donné le 10 octobre à Saint-Pierre-des-Corps sur le thème des J'E.I. Olympiques. Notre personnel de proximité a été accueilli par le comité d'organisation (la Chargée de mission proximité et les 6 Responsables gestion de proximité), Jean Luc Triollet et Tiphaine Zaplotny. Une journée rythmée entre activités ludiques (quizz, jeux relais, gestes/postures) et interventions d'acteurs internes/externes en lien avec leurs missions.

Actions QVCT

Chaque année, un programme de conférences et d'ateliers est proposé aux collaborateurs sur des thématiques de qualité de vie au travail. En 2024, l'accent a été porté sur la question de l'inclusion avec une expérience immersive en langue des signes permettant aux salariés de se familiariser avec ce langage par une mise en situation pratique. De même, en lien avec la question de société dominante sur les pathologies longues et profondes qui affecte la population, une conférence s'est tenue sur le rôle des salariés aidants familiaux, sur les dispositifs d'appui existants. Une occasion de rappeler que ces situations sont prises en compte par Val Touraine Habitat, qui permet aux salariés aidants de télétravailler davantage ou encore de bénéficier de dons de jours de repos de la part de leurs collègues.



"Café Signes", une expérience immersive en langue des signes



RGPD

Val Touraine Habitat progresse dans la conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD). L'audit annuel consacré à la gestion des troubles de voisinage, à la gestion opérationnelle et juridique des contentieux l'a confirmé : aussi bien sur les pratiques du quotidien, la sécurité informatique (accès aux logiciels et données), que sur les archives, validant ainsi le dispositif général de gouvernance. La dimension RGPD est systématiquement prise en compte pour tout événement, nouveau projet où l'Office traite des données à caractère personnel. Les fournisseurs sont également mis à contribution en s'engageant sur la sécurité des données échangées et le respect du règlement européen.

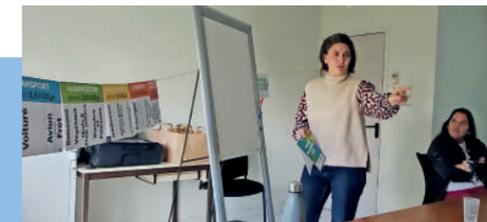
Parcours d'intégration : 8 séquences pour appréhender projets et bonnes pratiques

Chaque trimestre, une journée rassemble les nouveaux salariés embauchés : 8 thématiques transverses sont animées par nos "experts" internes sur des formats courts en mode interactif : démarche qualité, accompagnement du vieillissement, plans RSE, RGPD, Code de conduite, sécurité informatique, sécurité des locaux, formation et entretiens professionnels. Un mélange assumé de sujets qui favorise le dynamisme des échanges et illustre la richesse de nos pratiques.



Focus développement durable

Tout au long de l'année, Val Touraine Habitat s'engage en faveur du développement durable. En 2024, diverses actions ont vu le jour comme le challenge "Mai à Vélo" avec pour objectif de mobiliser les collaborateurs sur de nouvelles formes de mobilité, le diagnostic anti-gaspillage alimentaire du restaurant du siège, ou l'appui à l'organisation du séminaire sur la transition environnementale de la Direction du patrimoine durable afin d'alimenter le prochain Plan stratégique de patrimoine décarboné.



Guide numérique du collaborateur



Porté par la Direction des ressources humaines et la Direction de la communication, ce guide a été conçu pour accompagner les nouveaux collaborateurs dans leur intégration, mais aussi pour centraliser les informations nécessaires à tous. Nous l'avons imaginé moderne, visuel et complémentaire à notre intranet et aux différents outils déjà existants. Constatant accessible depuis l'icône "Guide du collaborateur" sur les ordinateurs, il constitue une source de repères précieuse pour comprendre le fonctionnement de l'Office et appréhender l'ensemble des pratiques des ressources humaines.

PARTIES INTÉRESSÉES



L'État, les collectivités et les institutionnels

Enquête sur les attentes des collectivités lors du Congrès des Maires d'Indre-et-Loire

Val Touraine Habitat a souhaité recueillir les avis des élus afin de mieux cerner leurs besoins et attentes. Un questionnaire a été mis à leur disposition et a été complété par 49 d'entre eux.

Les résultats font apparaître que :

- L'Office doit poursuivre, en priorité, son attention sur les familles et les seniors ;
- La construction de nouveaux logements, suivie par l'entretien et la réhabilitation du parc existant, sont leurs principales priorités.

Les domaines sur lesquels Val Touraine Habitat est attendu relèvent de :

- La préservation de la ressource en eau ;
- La prise en compte de la nature dans les projets d'aménagement ;
- Le recours aux énergies renouvelables dans la construction et la réhabilitation de logement.

Signature des Contrats de ville de Tours Métropole Val de Loire et d'Amboise



En juillet 2024, Val Touraine Habitat a signé les nouveaux contrats de ville de Tours Métropole Val de Loire et d'Amboise. L'Office officialise ainsi son engagement, aux côtés de différents partenaires institutionnels dont l'État, les collectivités locales et les autres bailleurs, à mobiliser des moyens renforcés en faveur de la réduction des inégalités entre les six quartiers prioritaires de la politique de la ville dans lesquels Val Touraine Habitat est présent et le reste du territoire. Les efforts portent en particulier sur le cadre de vie, le lien social, la citoyenneté, la tranquillité publique, l'emploi et le développement économique.



Journée
" Habiter c'est exister.
Exister c'est habiter. "

Val Touraine Habitat a, pour la première fois, organisé une journée professionnelle, à la Maison des Sports de Parçay-Meslay, réunissant anthropologue, spécialistes de l'Observatoire des inégalités, des violences faites aux femmes, experts issus du monde médico-social, de la santé, de la psychiatrie et des bailleurs sociaux, afin de réunir autour de problématiques communes les partenaires du tissu social et associatif. Cette journée professionnelle a proposé un programme riche de conférences, de tables rondes, Monopoly des inégalités, exposition... pour favoriser les échanges et connexions entre les 170 professionnels présents dans le but de travailler encore mieux ensemble dans l'intérêt de nos locataires.

Convention de la FOPH

La convention annuelle de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat s'est tenue à Angers les 6 et 7 juin 2024 avec pour thème : "Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires". Après la présentation du rapport financier et de l'activité de la fédération, la première séquence a relaté la problématique de la transition énergétique et des objectifs d'innovation pour y parvenir. La deuxième séquence a traité des objectifs d'innovation pour aménager les territoires et la troisième séquence de l'innovation pour mieux accompagner les locataires. Ce fut l'occasion à partir d'exemples précis de trouver des réponses à la crise par des exemples innovants dans les territoires.





Les locataires

Diagnostic en marchant

Depuis une dizaine d'années environ, Val Touraine Habitat a initié la réalisation de diagnostics en marchant sur l'ensemble du territoire, associant les collaborateurs de VTH, les habitants du quartier concerné, les représentants des communes, ainsi que les associations ou autres partenaires intéressés par cette démarche.

En 2024, 9 diagnostics ont eu lieu tout au long de l'année, sur l'ensemble du territoire. Citons notamment Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Avertin, Loches, Langeais...

Même s'il est parfois difficile d'inciter les locataires à s'impliquer, ceux qui sont présents participent activement aux déambulations qui se terminent toujours par une petite collation, permettant de continuer les échanges dans un climat convivial.



La Grande Conversation : un nouvel espace de partage et d'échange

VTH a organisé en juin 2024, un projet ambitieux et enrichissant impliquant pour cette 1^{re} édition 140 collaborateurs de tous les secteurs, tant du siège que des agences, sur les territoires d'Amboise et de Saint-Cyr-sur-Loire. Réparties en binôme, les équipes ont eu le plaisir de rencontrer près de 180 locataires directement à leur domicile.

Cette initiative inaugure un nouvel espace de partage et d'échange avec les locataires, distinct des interactions traditionnelles telles que les visites en agence ou les appels téléphoniques. "La Grande Conversation" vient compléter de manière innovante et conviviale nos actions de proximité.

Pour les équipes de VTH, cet événement représente une opportunité précieuse de découvrir et de partager une nouvelle forme d'activité. Il favorise les échanges entre collaborateurs, renforce les liens entre les différents services et permet de mutualiser les compétences et les savoir-faire au sein de l'organisation. Cette démarche ne se contente pas d'améliorer nos relations avec les locataires, elle enrichit également notre culture d'entreprise et notre approche du service.

Rendez-vous le 4 juin 2025 pour la deuxième édition à Chinon et Joué-lès-Tours.

Expérimentation "Seconde Vie"



La première expérimentation de l'opération "Seconde Vie" a été réalisée dans le quartier de La Rabière à Joué-lès-Tours. Une initiative visant à offrir une seconde chance aux matériaux issus de nos chantiers de démolition.

À travers cet événement, l'Office a donné à nos locataires l'opportunité de récupérer des ressources telles que des portes et des poignées de porte, initialement destinées à être jetées.

Avec 54 réservations enregistrées, l'engouement a été réel et témoigne de l'intérêt croissant des locataires pour les initiatives en faveur du réemploi.

Au total, ce sont 27 portes et 73 poignées de porte qui ont trouvé preneur, évitant ainsi 373 kg de déchets et l'émission de 1 506 kg de CO₂.

Les Voisinades

Les Voisinades 2024 ont offert une occasion idéale pour recueillir les retours des locataires sur leur quotidien, leurs préoccupations et leur satisfaction, pas seulement dans le cadre de projets de réhabilitation ou de nouvelles constructions, mais aussi dans le volet animation locale et convivialité. Des élus locaux nous ont fait le plaisir de se joindre à ces rencontres amicales.

Organisées à Monnaie, Avoine et Saint-Pierre-des-Corps, elles ont permis de mettre en place des améliorations concrètes. Un grand merci aux participants et collaborateurs pour leur implication, qui a contribué au succès de ces moments conviviaux. À noter que la Voisinade de Monnaie a conduit les locataires présents et notre Employé d'immeubles du secteur à organiser quelques semaines plus tard une fête des voisins particulièrement réussie.



Les animations seniors

Afin de répondre aux enjeux majeurs du maintien à domicile des locataires seniors, des actions sont mises en œuvre dans le cadre de notre politique de vieillissement. La mise en place d'animations collectives sur notre territoire contribue à lutter contre l'isolement social : réunions de prévention sur le démarchage abusif animées par la police municipale et l'association Consommation logement cadre de vie (CLCV) à Bléré et à Ligueil, ateliers sur la prévention des chutes animés par une ergothérapeute de "Merci Julie" à Langeais et à Monts, et enfin, des animations sur le thème de la mobilité avec l'association Wimoo et Fil Bleu à Saint-Avertin.



ITW



Une action déterminée au service des seniors

LAURINE BOURNE
Chargée de mission politique de vieillissement

Val Touraine Habitat s'efforce continuellement de garantir un maintien à domicile de qualité pour ses locataires seniors, de promouvoir la mixité générationnelle et de renforcer les liens sociaux.

Laurine Bourne, une femme de terrain et Chargée de mission politique de vieillissement, illustre cet engagement.

Pouvez-vous nous partager votre parcours chez Val Touraine Habitat et votre rôle dans l'obtention du label Habitat Senior Services® (HSS) ?

Laurine Bourne : Je suis arrivée en 2015 comme Chargée de clientèle à l'agence de Loches pour acquérir une solide expérience de proximité avec les locataires. En 2018, j'ai bénéficié d'une promotion interne en qualité de Chargée de commercialisation en renfort sur 3 agences rurales. Ce fut un atout positif pour occuper un poste au siège, rattaché à la Direction de l'innovation et de la performance stratégique. Ce nouveau poste m'a permis, de plus, de conserver des missions de terrain comme la vérification sur site des installations et des équipements techniques nécessaires pour favoriser le maintien à domicile, ainsi que les visites à domicile des seniors.

Depuis plus de 10 ans, comment Val Touraine Habitat met-il en œuvre ses préoccupations concernant le vieillissement de la population et quels bénéfices cela apporte-t-il aux locataires seniors ?

L.B. En effet, depuis de nombreuses années, VTH s'est engagé dans une politique volontariste au bénéfice de ses locataires seniors, qui représentent près de 35 % des locataires de notre parc immobilier.

Cela s'est traduit par de nombreuses actions, en voici quelques points clés :

- L'adaptation du parc existant (remplacement de baignoires par des douches, installation de barres de maintien, motorisation des volets...).
- La concrétisation de programmes spécifiques pour seniors (constructions neuves dédiées aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite) y compris sur des secteurs plus ruraux.
- La réalisation de travaux d'amélioration, de rénovation ou d'extension dans nos résidences spécialisées afin de répondre au mieux aux besoins spécifiques.

- Le développement de l'accessibilité des logements (rampes d'accès extérieures, ascenseurs...).
- La formation des collaborateurs de l'Office afin de détecter les fragilités et adapter leur communication et leur posture face aux personnes âgées.
- La mise en œuvre ou le soutien d'actions d'accompagnement pour nos aînés (lien social, visites de courtoisie à domicile pour les plus de 75 ans...).
- La mutation vers un logement plus adapté à la perte d'autonomie.

Quels ont été les facteurs de réussite qui ont conduit à l'obtention du label ?

L.B. Le label HSS® était inscrit au projet d'entreprise TempO avec une obligation de résultat, mais le facteur prépondérant a été la pédagogie. La formation de groupes de travail a permis de mobiliser toutes les parties prenantes pour les impliquer dans une démarche collaborative et transversale. Avec le Copil, nous avons pu redescendre les prises de décision et faire remonter les retours terrain. Sans oublier le rôle du Comip (Comité des interlocuteurs privilégiés), fédérateur et point fort de cette réussite, il a réuni tous les interlocuteurs privilégiés et fluidifié leur mise en place.

Enfin, les modifications apportées à notre outil informatique ont facilité l'intégration du label pour les équipes dans la gestion quotidienne. La préparation de tous les audits (rédaction des procédures, plans de formation et de communication, indicateurs de performance) nous a permis de vérifier et d'associer



l'ensemble des collaborateurs concernés. Chaque formation a été très utile aussi bien pour les compétences professionnelles que personnelles.

Comment envisagez-vous l'évolution du dispositif HSS® dans les années à venir ?

L.B. L'objectif demeurera de permettre aux seniors de continuer à vivre chez eux dans les meilleures conditions d'autonomie et le plus longtemps possible. Aujourd'hui, nous disposons de 131 logements labellisés et nous visons une production d'au moins 30 nouveaux logements labellisés par an.

Enfin, le but d'une démarche qualité étant de toujours s'améliorer, nous veillerons à prendre les bonnes décisions pour faciliter la montée en gamme du label dans les années futures et ainsi atteindre une mention encore supérieure.

COMITÉ DE PILOTAGE : Laurence Bronet, Catherine Huguenin, Fatima Lacarne, Yann Le Bihan, Charlotte Le Gall, Hervé Leygue, Valérie Meyer, Julien Peudoux, Aurore Picolo, Murielle Riolet, Antoine Sevestre et Ingrid Thomas.

COMITÉ DES INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS : Christèle Avril, Pierrette Berger, Frédéric Dechatre, Michel Piquepaille et Véronique Pontlevoy.

PARTIES INTÉRESSÉES



Les prestataires et fournisseurs



L'évaluation des prestataires

Val Touraine Habitat a mis en place, dans le cadre de sa démarche qualité, un dispositif d'évaluation de ses prestataires, lequel a été présenté aux prestataires concernés le 24 mai 2024.

Les prestataires ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- Lien direct avec nos locataires ;
- Contrats supérieurs à 1 an et correspondant à un marché d'entretien courant ;
- Prestations réalisées et payées supérieures à 200 000 € par an.

En juin 2024, sept entreprises réparties sur trois corps d'état (plomberie, robinetterie et entretien chaudière VMC) ont été évaluées par nos Chargés de secteur et les collaborateurs du Service entretien, sur la base des critères suivants :

- Qualité des prestations ;
- Respect des délais d'intervention ;
- Communication ;
- Qualité du suivi financier.

À l'issue de cette évaluation, certaines entreprises ont été rencontrées afin de travailler ensemble sur des plans d'action en réponse aux résultats obtenus. Ces entreprises seront à nouveau évaluées en 2025 pour vérifier l'efficacité des actions entreprises.

Les locataires sont également sollicités, via une enquête SMS, pour évaluer ces mêmes prestataires.



Expérimentation du réemploi de matériaux

Le projet de renouvellement urbain de La Rabière à Joué-lès-Tours prévoit de démolir 3 immeubles. L'opération de démolition s'est transformée en laboratoire d'expérimentation sur le réemploi des matériaux pour réduire les déchets générés.

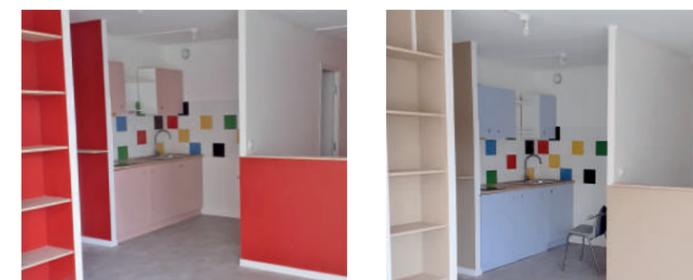
Des solutions innovantes et collaboratives ont été mises en place :

- La commercialisation de matériaux via des plateformes professionnelles, offrant une seconde vie à des centaines de radiateurs en fonte ;
- Le don d'équipements à une association de quartier, engagée dans l'insertion sociale ;
- Le don d'équipements aux locataires du quartier ;
- La constitution de stocks permettant d'intégrer le réemploi d'équipements dans le cadre de l'entretien courant.



L'innovation du mode d'équipement sur des logements jeunes

Cette opération s'inscrit dans le projet TempO. Il s'agit de la transformation de 4 locaux d'activités en logements équipés, en partenariat avec l'Association jeunesse et habitat (AJH) qui en assurera la gestion. Pour équiper ces logements, nous avons travaillé avec la société Okoni, qui a expérimenté avec le groupe Schmidt la réutilisation de cuisines équipées et travaille sur la création d'une filière de l'Économie sociale et solidaire valorisant la récupération, la réparation et la réhabilitation de cuisines. Ce projet était, pour eux, l'échelle idéale pour une telle expérimentation.



Le monde académique



Partenariat avec le lycée François Clouet

Val Touraine Habitat a renouvelé, en 2024, son partenariat ancien avec le Lycée professionnel des métiers de la mode et des services, François Clouet de Tours. Au-delà de l'accueil régulier de stagiaires dans nos équipes, il s'agit de placer des lycéens préparant le BAC pro métiers de la relation client, en situation professionnelle réelle, en leur confiant l'accueil lors de manifestations événementielles et en les faisant participer à leur organisation. Deux journées se sont ainsi tenues, permettant d'acquérir une expérience concrète de situations de travail.

De plus, le groupe d'élèves a profité d'une demi-journée de présentation de notre Office et de la diversité des métiers dans le cadre du dispositif "Booste ton projet pro" en lien avec le Crepi Touraine.



L'alternance grandit encore un peu plus

Dix jeunes en contrat d'apprentissage, pour un ou deux ans, c'est la confirmation du développement de l'alternance au sein de l'Office, dans tous les métiers et à tous niveaux de formation supérieure : deux BTS Professions immobilières en agence, deux BTS Comptabilité, une Licence pro Génie civil et construction, un BUT Informatique, un master Entreprenariat et gestion de projets, un Master Sciences humaines et sociales, un Master 2 Ressources humaines et enfin un MBA Communication et stratégie digitale. Autant de situations, certaines venant d'un besoin précis formulé par un service, d'autres, de projets professionnels que ces étudiants nous ont proposés, mais qui toutes, préparent ces jeunes à leur future vie professionnelle. Les missions accomplies par ces jeunes apportent une contribution appréciable pour les équipes, avec l'opportunité potentielle, pour certains, d'être embauchés en CDI en sortie d'apprentissage.



Collaboration avec le Lab des Territoires dans le cadre du dispositif "Habiter demain"

Dans le cadre d'une collaboration avec le Lab des Territoires (programme 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 d'usage.

Pendant un an, l'Office a travaillé avec des étudiants, qui sont venus à plusieurs reprises à Amboise.

À l'issue de cette collaboration, un kit pédagogique a vu le jour, comprenant une méthodologie et un outil mobile, permettant de recueillir la parole des locataires et ainsi de favoriser leur participation aux événements et aux projets menés.

Table ronde au lycée Saint-Gatien

Le 29 novembre s'est tenue une table ronde entre les étudiants de la section BTS Études et économies de la construction au lycée Saint-Gatien de Joué-lès-Tours et plusieurs experts du secteur du bâtiment. Cette initiative vise à rapprocher le monde académique et le milieu professionnel. Parmi eux, Yann Le Bihan, Responsable de service à la construction neuve et Bathilde Chapelot, Responsable d'opérations, sont venus partager leurs expériences et les défis qu'ils rencontrent dans l'exercice de leurs fonctions. Les tables rondes ont permis aux étudiants d'échanger avec les intervenants sur l'évolution du secteur, les compétences clés et les opportunités de carrière.



Les associations

"Coup de pouce" 2024

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. Le "Coup de cœur des salariés" de VTH (bonus de 500 €) est revenu à l'association "Dire & Guérir" de Loches qui reçoit cette récompense en complément de son prix initial également de 500 €.

LES LAURÉATS 2024

- **1^{er} prix à 1 500 €** : association "Assiette Éco". Épicerie solidaire qui permet aux personnes de faire leurs courses à un prix réduit à Château-Renault.
 - **2^e prix à 1 000 €** : association "Un tiers lieu pour Beaulieu". Création d'un lieu de rencontre et d'échange destiné à favoriser les interactions sociales à Beaulieu-lès-Loches.
 - **3^e prix à 750 €** : association "Loisirs Handicap Touraine". Organisation d'un repas de Noël pour des personnes en situation de handicap à Saint-Cyr-sur-Loire.
- 13 prix de 500 €** ont été attribués à des associations œuvrant sur l'ensemble de notre territoire.



Associations professionnelles

Que ce soit au niveau régional ou à l'échelle nationale, Val Touraine Habitat est partie prenante d'associations d'échanges de pratiques professionnelles dans divers domaines. Ces associations permettent de partager des expériences et des connaissances, favorisant ainsi l'amélioration continue des pratiques au sein de notre organisation. Un exemple notable est celui de l'association dédiée aux Ressources humaines au sein des OPH, où Didier Maugis, notre Directeur des ressources humaines, participe activement à l'animation de ce réseau.

"En collaborant avec d'autres professionnels, nous pouvons mieux comprendre et mettre en œuvre les évolutions de la législation du travail, nous sommes également en mesure de mutualiser nos approches en matière de renouvellement des marchés des frais de santé et de prévoyance... ce qui est essentiel pour rester conforme et efficace. De plus, nous préparons les changements liés à la transition écologique, et nous explorons régulièrement l'impact et les potentialités de l'intelligence artificielle. En partageant nos défis et nos expériences, nous visons à mieux appréhender et maîtriser ces enjeux complexes et anticiper les évolutions futures".

Partenariat avec l'Association SOS Martinets

Depuis plusieurs années, Val Touraine Habitat collabore avec la Ligue de protection des oiseaux pour préserver la biodiversité lors de ses rénovations et constructions. Dans le cadre du projet de construction sur l'ancienne caserne de pompiers à Amboise, qui débute par une démolition, ce partenariat s'est élargi à l'association SOS Martinets. Bien que la présence de martinets n'ait pas été identifiée sur le site, un échange avec l'association a conduit à la décision d'intégrer 24 nichoirs doubles dans les nouvelles constructions. Cette initiative témoigne de l'engagement de notre Office pour la protection de l'environnement, en particulier pour une espèce en déclin.



Cession de matériels informatiques obsolètes à l'association "Ateliers du bocage"

La Direction du numérique et des systèmes d'information a décidé de se séparer de matériel informatique obsolète (325 équipements PC ou PC portables), au profit des Ateliers du Bocage. Cette Coopérative d'utilité sociale et environnementale, membre du mouvement Emmaüs, est spécialisée dans le traitement des déchets et l'emploi de personnes en insertion professionnelle ou en situation de handicap. Elle a récupéré la totalité pour environ 3 000 €. Elle a notamment fourni des contenants pour la collecte, vérifié les possibilités de reconditionnement, certifié l'effacement des données et/ou la destruction physique des supports. Cette démarche vertueuse contribue à un numérique responsable et à la réduction de notre empreinte carbone. VTH souhaite pérenniser ce dispositif "gagnant-gagnant".



ATELIERS DU BOCAGE

Ateliers du Bocage est certifiée Iso 14001, une norme internationale pour un système de management environnemental.

Don d'un véhicule à Solidarauto 37

De nombreuses structures d'aide aux personnes défavorisées ont constaté le fort impact de la mobilité sur la vie des personnes en précarité. C'est pourquoi Val Touraine Habitat a souhaité se montrer solidaire en offrant à nouveau, un véhicule de son parc automobile à l'association Solidarauto 37. L'objectif principal de ce réseau de garages solidaires est de permettre au public en difficulté d'acquérir un véhicule issu de dons pour un prix raisonnable et de faire réparer son véhicule à un tarif préférentiel. En janvier 2024, les bénévoles de l'association se sont vu remettre officiellement les clés d'une Renault Twingo par le Responsable du Service des moyens généraux et par le Directeur général.





NOTRE PROJET D'ENTREPRISE

Le bilan



Ce projet d'entreprise a permis de définir une **feuille de route pour la période 2019-2024, dans un contexte marqué par de fortes évolutions**, sources d'incertitudes, mais également d'opportunités.

Il a permis à l'organisme de se maintenir sereinement, malgré des ressources financières plus contraintes, et de continuer à exercer son cœur de métier associé à sa mission d'intérêt général : loger des personnes aux ressources modestes.

Ce projet a aussi permis à Val Touraine Habitat de renforcer son impact sur les territoires en saisissant de nouvelles opportunités ouvertes notamment par la Loi Élan : développer et renforcer de nouveaux services, accélérer la transition numérique, accroître ses capacités d'innovation, s'engager dans une démarche qualité... autant d'enjeux qui ont été au cœur de ce projet d'entreprise.

Des chantiers très structurants ont vu le jour : le passage en comptabilité commerciale, la mise en place du contrôle interne, le lancement d'une démarche qualité (Iso 9001:2015), la meilleure prise en compte du vieillissement de la population avec la labellisation Habitat Senior Services®...

Tous les projets imaginés en 2019 ont fait l'objet de phases d'étude. Certains ont été expérimentés quand d'autres ont été réorientés. Enfin, certains ont été abandonnés pour des raisons stratégiques, de faisabilité ou de moyens.

Quoi qu'il en soit, ce projet d'entreprise a abouti grâce à la mobilisation de tous les collaborateurs, et notamment des pilotes qui ont animé, depuis cinq ans, les chantiers qui leur ont été confiés.



MOT DU DG

Dans une société complexe et en constante évolution et où les enjeux environnementaux et sociaux s'amplifient, Val Touraine Habitat a fait le choix d'une stratégie d'entreprise volontariste, audacieuse et participative, autour des valeurs partagées : territoire, écoute et proximité.

L'Office s'est fixé des objectifs ambitieux, pour structurer et dynamiser son développement, autour de notre projet d'entreprise TempŌ, lancé en 2019 pour une durée de 5 ans.

Les grands enjeux qui ont guidé notre action :

- La réponse aux besoins des territoires et des habitants, par nos activités de développement, toujours plus respectueuses de l'environnement ;
- Le maintien de l'attractivité du parc et la réponse aux enjeux environnementaux, par une politique ambitieuse de réhabilitation ;
- L'accompagnement du vieillissement de nos locataires et la valorisation des engagements pris à travers le label Habitat Senior Services® ;
- Le renforcement de la qualité de services (renforcement des services de proximité, structuration de notre politique qualité par la certification Iso 9001:2015) ;
- La prise en compte des dispositions de la Loi Élan : passage en comptabilité commerciale, développement de l'activité vente, diversification des missions en vue de devenir un acteur pluridisciplinaire du territoire ;
- La transformation numérique au bénéfice de l'optimisation des process internes et en réponse à la digitalisation de la société ;
- Le développement d'une politique d'innovation (sociale, économique et technique) ;
- La mise en œuvre de nouvelles pratiques managériales et l'accompagnement des collaborateurs par la conduite du changement.

Cette année encore, ce projet s'est inscrit dans une logique de performance à travers des objectifs clairs, mesurables et partagés, en phase avec les évolutions sociétales et les attentes de nos parties intéressées.

Au-delà des actions réalisées, TempŌ est aussi un levier pour renforcer la transversalité, en associant étroitement nos équipes, nos locataires et nos partenaires à l'ensemble de notre démarche.

Après 5 ans d'activités, il est temps de dresser le bilan de cette feuille de route, qui témoigne de nos avancées et des défis à venir.

Ce bilan s'établit en 3 parties :

L'organisation de l'Office, afin de mettre en adéquation nos moyens humains avec nos ambitions ;

Les indicateurs clés, synthétiques, décrivant la stratégie de l'Office en matière de construction, de réhabilitation du parc et de son adaptation au vieillissement de la population ;

Les trois axes stratégiques, chacun composé de cinq chantiers et déclinés en plans d'action.

UNE ORGANISATION AU SERVICE DU PROJET D'ENTREPRISE

Le projet d'entreprise, c'est aussi se doter de moyens humains pour atteindre nos objectifs, renforcer nos capacités opérationnelles et adapter nos équipes aux enjeux actuels. En restructurant certains services et en recrutant de nouveaux talents, nous avons cherché à optimiser nos processus et à mieux répondre aux attentes de nos parties intéressées, tout en consolidant notre organisation pour l'avenir.

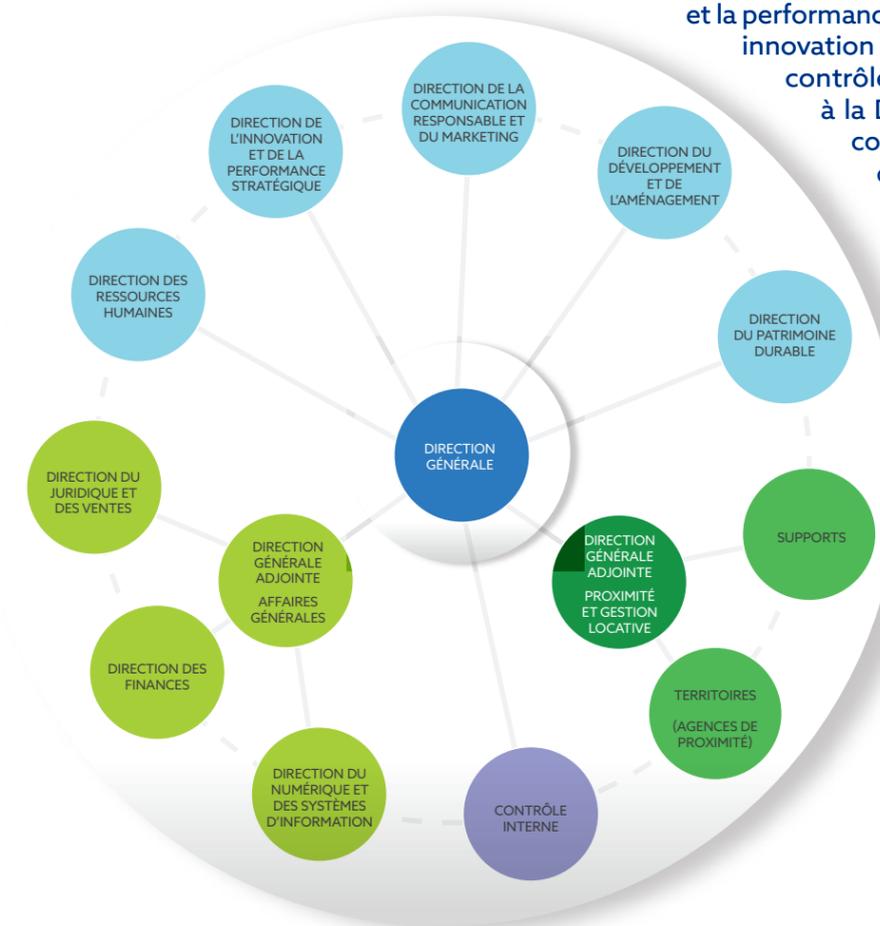
En 2024, cela se traduit par deux recrutements réalisés : deux gardiens, l'un partagé avec CDC Habitat à Saint-Cyr-sur-Loire, l'autre sur plusieurs communes (Rochechouart, Notre-Dame-d'Oé...).

Depuis 2020, ce sont 35 recrutements sur les 39 prévus, liés au projet TempŌ, qui ont été réalisés.

Le contexte réglementaire, les enjeux sociétaux et les priorités stratégiques ont nécessairement impacté l'organisation de Val Touraine Habitat, ainsi l'organigramme fonctionnel a été révisé autour de deux Directions générales adjointes et de huit Directions métiers.

De nouvelles missions ont ainsi vu le jour : l'innovation et la performance (avec la création de la Direction innovation et performance stratégique), le contrôle interne (directement rattaché à la Direction générale), ainsi que la comptabilité et les finances (avec la création de la Direction financière).

Des missions ont également été renforcées : la proximité, le recouvrement, la médiation et l'accompagnement social, avec des services ad hoc au sein de la Direction générale proximité et gestion locative, ainsi que la vente (rattachée à la Direction juridique et des ventes).

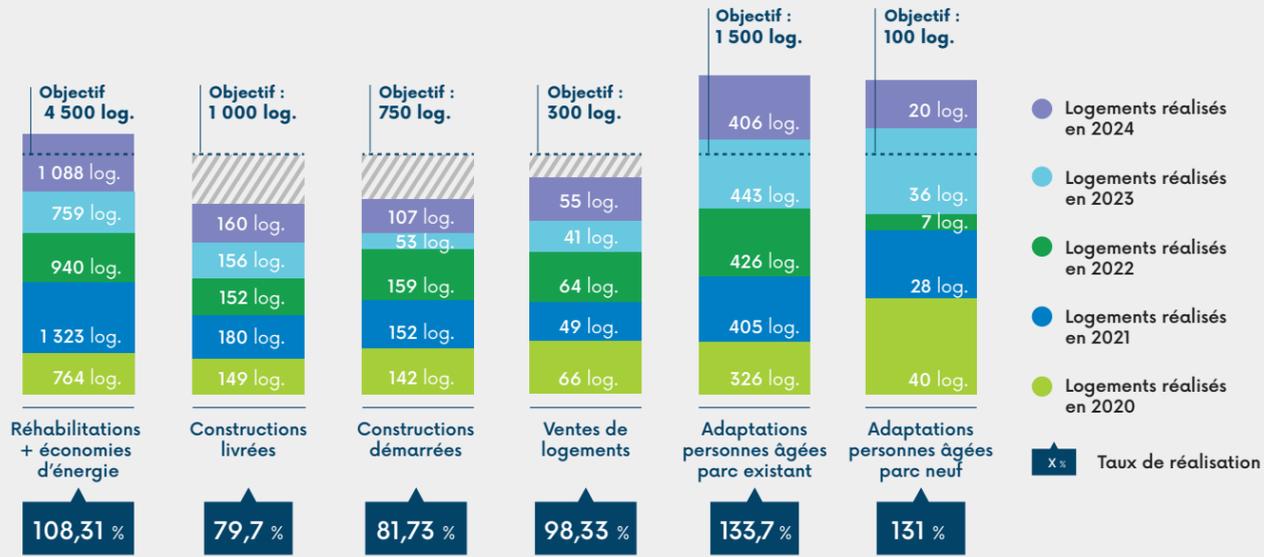


INDICATEURS D'AVANCEMENT DE PROJET

Indicateurs quantitatifs

Les indicateurs présentés ci-dessous illustrent les ambitions que l'Office s'est données dans les domaines de la construction, de la réhabilitation, de l'entretien, de l'adaptation et de la vente de son parc afin de répondre aux enjeux des habitants, des territoires et de l'environnement.

Ces chiffres illustrent l'évolution des actions entreprises et l'atteinte des objectifs définis sur la période 2020-2024.

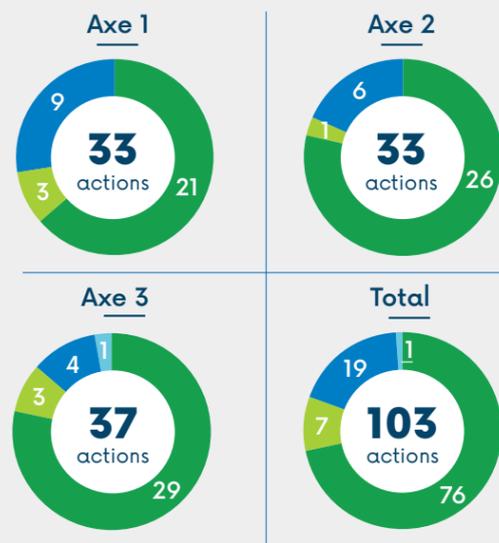


Avancement des actions du projet d'entreprise TempŌ

Enfin, ce qui distingue probablement le plus TempŌ, c'est une série d'actions et de services innovants qui ont été soumis à des phases d'étude, d'expérimentation, de validation ou d'arrêt pour des raisons de faisabilité.

En plus des synthèses et bilans présentés dans les pages suivantes, des indicateurs confirment l'avancement de toutes les actions initialement proposées par les collaborateurs impliqués dans la conception de ce projet d'entreprise.

- Actions terminées
- Actions en cours
- Actions ajournées après étude d'intérêt
- Actions non démarrées



AXE

DÉVELOPPER UNE GAMME DE PRODUITS ET DE SERVICES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET AUX SPÉCIFICITÉS DES TERRITOIRES

Guidé par des valeurs d'innovation et de proximité avec les territoires et les habitants, Val Touraine Habitat a souhaité, à travers cet axe, diversifier ses offres et ses produits. Cinq chantiers ont orienté nos actions pour accompagner le parcours résidentiel des locataires, en proposant des solutions adaptées à leurs besoins, soutenir le développement des territoires en renforçant nos missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'aménageur, et répondre aux enjeux sociétaux en pensant le logement de demain : évolutif, durable et connecté.



Mettre en place une stratégie de vente, d'accession et une activité de syndic de copropriété

Par ce chantier, Val Touraine Habitat s'est positionné comme l'acteur majeur du Département en matière de logement, marquant son inscription dans le parcours résidentiel de tous les Tourangeaux.

ACTIONS MARQUANTES

La validation d'une stratégie par le Conseil d'administration, la création d'une boîte à outils, et le développement d'un site internet dédié à la vente du patrimoine.

BILAN

Le bilan peut sembler mitigé dans la mesure où certaines opérations d'accession sociale ont dû être réorientées vers des dispositifs de location, et où, après études, l'activité de syndic de copropriété n'a pas été développée.

Il a ainsi permis de renforcer l'activité de vente de son patrimoine en formalisant les processus et en renforçant l'équipe de compétences commerciales et techniques.

La cession d'un patrimoine ciblé permet par ailleurs de générer des fonds propres pour la construction de programmes et la rénovation du parc existant.

Accompagner les parcours résidentiels en diversifiant nos produits et services

L'ambition de ce chantier visait à répondre aux besoins des locataires et à faciliter leur mobilité résidentielle au sein du parc de Val Touraine Habitat, afin que chacun puisse trouver un logement correspondant à ses besoins, en termes de composition familiale, de situation sociale et professionnelle.

ACTIONS MARQUANTES

La mise en place de la charte mobilité du locataire, visant à proposer des parcours résidentiels au sein de l'Office en fonction de la situation familiale et professionnelle du locataire, "l'offre fidélité" dont l'objectif est de récompenser la fidélité de nos locataires en leur permettant d'avoir des travaux d'embellissement dans leur logement à coût maîtrisé ainsi que l'expérimentation de logements

pour jeunes avec du réemploi de mobilier.

VTH a mené une opération de logements équipés à destination des jeunes, en partenariat avec l'Association jeunesse & habitat (AJH). Cette opération a également intégré une composante durable en réemployant des cuisines.

BILAN

Les résultats sont positifs mais il a mis en évidence la difficulté d'organiser la mobilité résidentielle au sein du parc (notamment par manque de petits logements), ainsi que la location de logements meublés pour un bailleur social. L'action "mettre en place une bourse aux logements" n'a pas été suivie d'effet, car elle ne relève pas directement du cadre d'intervention de l'Office, mais s'inscrit dans une échelle plus large. Toutefois, l'opportunité de mener une étude en vue d'obtenir un agrément d'Organisme de foncier solidaire (OFS) demeure.



Renforcer notre rôle d'aménageur, de conseil, et d'accompagnement auprès des territoires

Pour mieux cerner les attentes des collectivités et intercommunalités et identifier les services pouvant être proposés pour soutenir leur projet d'aménagement et notamment la revitalisation des centres-bourgs : réalisation d'équipements d'intérêt général, aménagement de structures de sédentarisation des gens du voyage, renforcement de la maîtrise d'ouvrage déléguée...

ACTIONS MARQUANTES

On peut citer les opérations sous mandat de logements locatifs sociaux pour les gens du voyage à Montlouis-sur-Loire, le lancement de l'opération de construction d'un centre routier à Sainte-Maure-de-Touraine, le co-aménagement d'un lotissement avec la mairie de Manthelan ou encore, l'opération de construction neuve, "Ô Jardin" à Saint-Cyr-sur-Loire, menée conjointement avec CDC Habitat. Concernant ce dernier projet, une réponse commune a été faite dans le cadre d'un appel à candidature pour la réalisation sur 2 îlots d'environ 110 logements locatifs sociaux.



Développer les logements de demain économiques et connectés

Pour anticiper les besoins futurs en matière de logement en développant des solutions innovantes, intelligentes, modulables, économiques et respectueuses de l'environnement. Des expérimentations technologiques ou sociales (espaces partagés...) ont guidé nos actions, afin d'améliorer la qualité de vie des locataires tout en optimisant les économies d'énergie.

ACTIONS MARQUANTES

Les actions réalisées ont permis de mener des expérimentations comme l'installation d'objets connectés (IoT) sur des équipements de chauffage, afin

de mesurer et maîtriser leurs usages et permettre d'optimiser la performance du réseau énergétique. Des expérimentations ont été menées : par la mise en place d'espaces partagés (salle commune, chambre d'invité, terrasses potagères...) comme sur la résidence "L'Îlot Gratias" à Joué-lès-Tours, ou par la construction en "modélisation des données" (BIM), à Saint-Cyr-sur-Loire, pour tenir compte de l'ensemble du cycle de vie de l'ouvrage, depuis sa création jusqu'à sa potentielle déconstruction.

BILAN

Ce chantier revêt une composante d'innovation technique et sociale

particulièrement importante. Ainsi, plusieurs expérimentations ont pu se tenir : l'internet des objets (IoT), l'animation d'espaces partagés... Sa complexité réside dans la transformation de ces expérimentations, en déploiement à grande échelle. Concernant la domotique, des études de besoins ont révélé peu de demandes affirmées de la part des locataires. Enfin, des livrables ont vu le jour, à l'instar d'une fiche dédiée aux "usages et à l'adaptation des logements dans leur évolutivité" (fiche reliée à l'étude faite par l'USH nationale) ou des fiches de préconisation de techniques ou de matériaux par nos collaborateurs experts.



Les moyens ont été mutualisés pour la conception et l'exécution de l'opération et se poursuivent avec la présence d'un gardien partagé. En matière de revitalisation de bourg, VTH a répondu présent sur de nombreux territoires : Bléré, Bourgueil, La Croix-en-Touraine, Ligueil, Richelieu...

BILAN

Les actions prévues dans le cadre de ce chantier ont abouti. La cartographie des besoins des territoires a été réalisée en lien avec les élus locaux, et a permis de développer notre offre d'ingénierie et de répondre à des appels à projets. De plus, VTH a participé à la Ville de demain, en contribuant activement aux projets urbains et de revitalisation des centres-bourgs et des petites centralités en lien avec les programmes nationaux "Action cœur de ville" et "Petites villes de demain". Ces initiatives témoignent de l'engagement de VTH à répondre aux enjeux urbains et sociaux des territoires.

Renforcer notre politique de réhabilitation et optimiser la gestion et le suivi des interventions sur notre patrimoine



Ce chantier était axé sur la valorisation de notre patrimoine existant, par le biais d'opérations de réhabilitation ou par l'optimisation de la gestion et du suivi des opérations de maintenance. Ces actions ont visé à répondre aux besoins des occupants tout en améliorant l'attractivité de notre patrimoine.

ACTIONS MARQUANTES

On notera, par exemple, une politique de désamiantage ciblée, avec 2 ou 3 logements par an par agence, l'évolution de nos consultations et nos marchés publics, afin de centraliser les diagnostics sous la responsabilité d'un seul intervenant, la sollicitation des gestionnaires d'Ehpad afin de mutualiser les opérations de maintenance, ou encore, la rédaction par nos experts, d'un guide technique pour la construction et la réhabilitation des logements, afin de mutualiser et partager les connaissances techniques.

BILAN

Avec des actions de long terme, ce chantier démontre la dynamique d'amélioration continue portée par l'Office, tant au niveau du suivi des prestataires que des processus internes, dans l'objectif d'assurer la pérennité du parc et de satisfaire nos locataires. Ainsi, plus de 700 logements par an font l'objet de gros travaux ou d'opérations de réhabilitation, en complément d'une politique de désamiantage volontariste. Ainsi, la majorité des actions liées à ce chantier ont été réalisées, même si certaines n'ont toutefois pas pu aboutir (la mise en place d'un standard à la relocation, pour des raisons financières, ou encore, le suivi des prestataires via un QR code, du fait de l'interfaçage avec d'autres systèmes et la viabilité économique du projet).

2 AXE

ÊTRE UN ACTEUR PERFORMANT ET RESPONSABLE AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES ET DE NOTRE MISSION SOCIALE ET SOLIDAIRE

À travers cet axe, le projet d'entreprise de Val Touraine Habitat s'attachait à déployer des actions structurantes et durables, au service de nos locataires, tant d'un point de vue social, qu'économique ou environnemental. Parmi nos priorités figuraient la réduction de l'empreinte carbone de nos activités, l'accompagnement de nos publics fragiles et notamment des seniors par notre politique de vieillissement, et la mise en œuvre de démarches responsables, pour optimiser nos ressources financières et s'engager dans une démarche d'amélioration continue.

Accompagner le vieillissement

Depuis 2016, Val Touraine Habitat a mis en place une politique active de vieillissement, confirmée par le chantier "Accompagner le vieillissement". Ce chantier vise à adapter et développer son patrimoine pour les seniors, que ce soit dans les nouvelles constructions, les réhabilitations ou les travaux demandés par les locataires. Il propose également des services tels que des animations et un accompagnement dans le parcours résidentiel.

ACTIONS MARQUANTES

De nombreuses actions témoignent de la réussite de ce chantier, tel que l'obtention du Label HSS® le 6 novembre 2024. Véritable projet transversal, il marque l'engagement de l'Office en faveur du bien vieillir chez soi, pour les personnes âgées autonomes, en proposant des services spécifiques et en favorisant la mixité générationnelle et le lien social. À fin 2024, Val Touraine Habitat comptabilisait 131 logements labellisés HSS® en complétant son offre destinée au public senior. À noter également le développement d'actions auprès des seniors grâce à la

participation active de l'Office dans la démarche régionale menée par l'USH Centre-Val de Loire. Ainsi, des partenariats avec des associations locales ont permis de proposer des ateliers sur la mobilité, la prévention des chutes, le démarchage abusif et l'accompagnement numérique. Un partenariat avec l'association "Smile" lutte également contre l'isolement social en mettant en relation seniors et étudiants bénévoles.

BILAN

Le bilan de ce chantier démontre que les objectifs ont été atteints : avec la pré-adaptation de 10 % des logements neufs, l'adaptation et la réhabilitation de plus de 2 000 logements sur cinq ans, la création de la résidence "L'Îlot Gratias" à Joué-lès-Tours que nous qualifions de résidence intergénérationnelle, ou encore, l'obtention du Label HSS® pour garantir un cadre de vie sécurisant, confortable et accessible. Val Touraine Habitat favorise également le parcours résidentiel de ces aînés avec un service de mutation spécifique, bénéficiant d'un véritable accompagnement individuel assuré par notre Service social.

Mettre la préservation de l'environnement au cœur de nos actions

Convaincu de la nécessité d'agir pour préserver notre environnement, Val Touraine Habitat a renforcé, à travers ce chantier, sa politique d'économie d'énergie, de réduction des déchets, de solutions de mobilité durable ainsi que des actions de changement de pratiques pour nos locataires. Ces mesures ont notamment pour objectifs de limiter notre impact carbone, et de préserver nos ressources ainsi que la biodiversité.

ACTIONS MARQUANTES

Avec ce chantier, une place importante a été accordée à la transversalité et à la dimension participative. La construction du plan de mobilité a été réalisée avec un panel d'une vingtaine de collaborateurs volontaires, réunis en plusieurs ateliers. Le Bilan carbone contribue activement à structurer la démarche bas carbone de l'Office, en mettant en lumière les postes les plus émetteurs et les leviers d'action possibles. Le réemploi des matériaux de construction, l'organisation des Semaines européennes du développement durable, l'économie d'énergie dans les locaux, la préfiguration de la solarisation du parking du siège, ou encore la sensibilisation aux écogestes de nos locataires sont autant d'actions qui contribuent à réduire notre impact sur l'environnement.

BILAN

Le bilan de ce chantier reflète une volonté d'intégrer des pratiques durables dans tous les domaines d'activité de l'Office : du technique (par leurs opérations de réhabilitation, d'entretien, de constructions neuves) aux supports (plan de mobilité des collaborateurs, changement de pratiques, restauration collective...), ou encore, aux locataires (sensibilisation, évènementiel...). Il est dans l'ensemble positif, bien que certaines actions n'aient pas abouti, comme la création d'un observatoire de la protection environnementale (qui ne relève pas des compétences particulières de Val Touraine Habitat).

financières, notamment à travers les nouvelles opportunités créées par la loi Élan, la valorisation de nos réserves foncières, et la mise en place de partenariats avec les acteurs locaux. Ce chantier s'inscrit dans une volonté plus large de consolider notre modèle économique tout en anticipant les défis financiers de demain.

ACTIONS MARQUANTES

Parmi les actions marquantes, le passage de notre Office en comptabilité commerciale a permis une meilleure maîtrise de la chaîne comptable, du règlement des fournisseurs au recouvrement des créances et des encaissements. Ce changement a également facilité la diversification des placements financiers. L'optimisation des plans de financements des opérations de réhabilitation et de construction a été assurée, avec



Optimiser et diversifier nos ressources financières

Dans un environnement de plus en plus contraint sur le plan financier, il est devenu indispensable d'explorer de nouvelles pistes pour améliorer la performance et les marges de manœuvre de l'Office. Ainsi, ce chantier visait à optimiser et à diversifier les ressources

la systématisation de la recherche de subventions ou autres sources de financement. En matière de réserves foncières, des études ont été menées pour vendre des parcelles et optimiser certains espaces verts. Enfin, les contrats d'intéressement sont, pour ainsi dire, constamment révisés et optimisés.

BILAN

Les actions de ce chantier consistaient à optimiser plusieurs aspects de la gestion financière, des ressources foncières, des contrats d'intéressement, ainsi que des services pour les locataires. Les actions entreprises ont permis de répondre aux objectifs fixés, bien que certaines initiatives aient été suspendues ou abandonnées, comme le projet d'achats groupés d'énergie (en raison de contraintes légales et de responsabilité envers les locataires), ou encore l'émission de Titres participatifs.

Renforcer notre politique sociale et développer de nouveaux services pour lutter contre les inégalités

Résolument solidaire et engagé, Val Touraine Habitat déploie, à travers ce chantier, une politique sociale ambitieuse et déterminée.

Son objectif principal : favoriser l'intégration sociale, faciliter l'accès aux services et lutter contre les inégalités. Grâce à nos services d'accompagnement social et à nos partenariats avec des acteurs locaux, nous menons des actions concrètes de prévention et de soutien pour les locataires en situation de précarité, afin de prévenir les risques d'exclusion sociale et réduire les impayés.



"Ensemble", la série vidéo sur l'accès et le maintien dans le logement en 5 épisodes - Réalisation : Cavales production



ACTIONS MARQUANTES

Les actions les plus marquantes s'articulent autour des partenariats avec des associations pour accompagner les publics fragiles et vulnérables.

Par exemple le dispositif "Sauvons les meubles" avec le Secours Populaire, permet la récupération de meubles dans le cadre de départs précipités et leurs mises à disposition à nos nouveaux locataires pour des montants modiques ; ou encore, avec le partenariat avec l'association "Cordia" pour accompagner et protéger ceux qui sont en situation de maladie chronique et de précarité sociale.

Les formations et la journée professionnelle "Habiter c'est exister" à destination des collaborateurs et partenaires de Val Touraine Habitat, ont également permis de sensibiliser plus encore chacun aux enjeux sociaux, d'échanger autour des situations de vulnérabilités (travailleurs pauvres, troubles psychiques, souffrance sociale, violences, etc.) et d'améliorer la visibilité des actions entreprises par l'Office.

Pour finir, la réalisation de vidéos valorisant nos engagements et collaborations avec nos partenaires sociaux locaux a été réalisée et sera diffusée dans le courant du 1^{er} semestre 2025.

BILAN

Plusieurs projets ont été lancés et ont permis d'obtenir des résultats significatifs. En matière d'insertion par l'économie et l'emploi, des partenariats ont été établis, et désormais, toutes les entreprises sélectionnées pour nos marchés de travaux s'engagent à respecter des clauses d'insertion. En 2024, cela représente plus de 28 500 heures d'insertion.

De nombreux livrables ont également été produits, tels que des conventions de partenariat avec des associations pour accompagner les publics les plus fragiles, ainsi qu'un recensement des petites entreprises locales pour aider les locataires à réaliser de petits travaux.

Des initiatives comme l'appel de proximité aux personnes âgées pendant la crise de la Covid, ainsi que des formations et actions de sensibilisation destinées à nos collaborateurs, ont également été menées avec succès.

Cependant, certains projets considérés malgré leur intérêt incontestable comme moins prioritaires quant au rôle du bailleur n'ont pas abouti, comme les actions en faveur de l'éducation ou l'étude de faisabilité d'une conciergerie solidaire.

S'engager dans une démarche qualité

La mise en place d'une démarche qualité axée sur la norme Iso 9001:2015 permet à Val Touraine Habitat de maîtriser davantage le pilotage de ses activités, de créer une dynamique de progrès continue au sein de l'Office, mais aussi d'améliorer nos relations en externe et en interne afin de satisfaire les besoins et attentes de nos 7 parties intéressées (locataires, administrateurs, collaborateurs, prestataires, médias, État et collectivités, associations et partenaires sociaux).

ACTIONS MARQUANTES

Embarquant tous les collaborateurs de l'Office, cette démarche se veut dynamique et proactive, et se décline à travers ces 12 processus classés en trois groupes :

- ceux **définissant la stratégie** :
 - > Piloter le système de management de la qualité et les risques.
 - > Définir la stratégie de Val Touraine Habitat.
 - > Piloter Val Touraine Habitat.
- ceux **appliquant la stratégie** :
 - > Développer le patrimoine.
 - > Le pérenniser et le valoriser.
 - > Louer les logements.
 - > Accompagner les locataires dans leur parcours.
 - > Répondre aux sollicitations.
- ceux **apportant des ressources** :
 - > Piloter les Ressources humaines.
 - > Piloter les Systèmes d'information.
 - > Apporter une expertise juridique et financière.
 - > Piloter les achats.

La démarche qualité de Val Touraine Habitat vise à satisfaire nos parties intéressées et notamment nos locataires, à s'améliorer en continu, et à renforcer la transversalité.

Un certain nombre d'actions sont menées pour répondre à ces enjeux, comme l'évaluation de nos prestataires avec des rencontres pour améliorer le service rendu, la création d'un groupe d'auditeurs internes,

l'analyse des risques gravitant autour de l'Office, ou encore le déploiement d'un logiciel métier permettant de suivre la démarche et d'accéder à tous les documents nécessaires à l'exécution de nos activités.



Émeline Mège-Percheron, Chargée de mission qualité, sur une séance de sensibilisation à destination des collaborateurs



Audit blanc réalisé en novembre pour préparer l'Office à l'audit de certification Iso 9001:2015

BILAN

Ce chantier est en cours, et devrait aboutir à la certification Iso 9001:2015 avant l'été 2025. La démarche qualité se structure autour d'une politique qualité revue annuellement, et tenant compte des besoins et des attentes de nos sept parties intéressées.

L'acculturation à l'amélioration continue a été favorisée par la mise en place d'un système de déclaration d'événements, permettant à chacun de signaler les constatations ayant un impact, positif ou négatif, sur leurs activités, et obligeant ainsi à apporter une réponse et un suivi.



avec le partenariat de



3

AXE

RENFORCER LES LIENS ET ASSOCIER NOS PARTIES PRENANTES INTERNES ET EXTERNES À LA BONNE MARCHÉ DE L'ENTREPRISE

Val Touraine Habitat se positionne comme un acteur attentif aux évolutions sociétales, en particulier en matière de pratiques responsables, de mode projet et de qualité de vie au travail. En intégrant nos collaborateurs et toutes nos parties intéressées dans cette dynamique de renouvellement des pratiques et de co-construction, nous renforçons notre capacité à répondre de manière optimale aux besoins de nos locataires et à construire un avenir durable, fondé sur la collaboration et l'innovation.

Développer les compétences et créer les conditions du renforcement de l'autonomie des collaborateurs et de l'innovation



Signature des accords collectifs avec les représentants syndicaux

Le chantier 11 reflète la volonté de moderniser et de dynamiser l'organisation du travail en améliorant la qualité de vie, l'autonomie, la collaboration et l'innovation. Il s'agit de créer un environnement de travail plus flexible, participatif et réactif, valorisant les compétences internes et facilitant l'intégration des nouveaux collaborateurs. Ce chantier a pour objectif de renforcer l'implication, le bien-être et les compétences des collaborateurs.

ACTIONS MARQUANTES

Parmi les actions marquantes de ce chantier, la signature de l'accord de télétravail et de la qualité de vie et des conditions de travail, avec les Délégués syndicaux en avril 2023, a consolidé l'engagement de l'Office en matière de bien-être au travail, renforçant ainsi l'attractivité de l'Office et la fidélisation de ses talents. Le parcours d'intégration a été modernisé, avec une journée de sensibilisation, une journée d'intégration et un guide du collaborateur, contribuant ainsi à une meilleure intégration des nouveaux arrivants. Un référentiel complet des compétences professionnelles a été élaboré afin de mieux identifier les compétences prioritaires et leurs niveaux d'exigences attendues, en lien avec les démarches transversales du contrôle interne et de la qualité (Iso 9001:2015) ainsi qu'avec le développement des outils RH comme les nouvelles classifications et le renouvellement des

entretiens annuels d'évaluation qui ont nécessité un travail important sur 2024 et sera effectif en 2025. En matière de développement des compétences, le réseau des formateurs internes et les journées inter-métiers ont permis de renforcer les compétences des équipes et d'améliorer les pratiques au sein de l'Office. Enfin, et depuis 5 ans, l'Office soutient les actions de team building via un challenge interne.

BILAN

Le bilan révèle une transformation dans l'organisation du travail orientée vers l'autonomie, l'engagement et le bien-être des collaborateurs. En mettant l'accent sur la modernisation des pratiques et l'amélioration des conditions de travail, l'Office a travaillé à créer un environnement plus souple et réactif. Ces démarches ont aussi permis de soutenir un niveau élevé d'engagement budgétaire pour le Plan de développement des compétences de l'Office sur toute la période de déploiement de TempÔ. Bien que des résultats encourageants aient été obtenus, certains défis restent à relever, notamment sur l'optimisation des processus décisionnels et le renforcement de la polyvalence interne.

Renouveler nos approches managériales

L'objectif de ce chantier, axé sur le renouvellement des pratiques managériales, était d'améliorer la collaboration, l'autonomie des équipes et de favoriser un management plus agile et humain. Les ambitions étaient de renforcer l'engagement des collaborateurs, de stimuler la créativité et de rendre l'organisation plus réactive face aux enjeux contemporains, en mettant l'accent sur la formation, une communication plus ouverte et la mise en place d'outils pour améliorer l'efficacité du management.

comme le télétravail, l'autonomie et la responsabilité. Agile, ce club a évolué pour devenir, en septembre 2024, le Cab'Ex (Cabinet d'expérimentation), travaillant sur des thèmes d'actualité tels que l'intelligence artificielle. On notera également l'enquête "collaborateurs" pour recueillir leurs retours sur le management, et aboutissant à la mise en place d'un plan de formation pour les managers afin de les doter d'outils pratiques : management par objectifs, conduite d'entretiens d'évaluation, animation de réunions ou encore leadership ou atelier de codéveloppement. Nous avons relancé un parcours de formation managériale pour tous les nouveaux managers et consolidé les compétences des managers plus anciens, en matière d'animation d'équipe, de pratique de la délégation, de management par la confiance. Ce chantier a donné lieu à d'autres actions concrètes, comme le renouvellement de l'accord d'intéressement en juin 2020.

BILAN

Le bilan de ce chantier est positif avec une majorité d'actions menées à terme. Bien que la création d'une charte du management n'ait pas été réalisée, des initiatives informelles, comme des petits-déjeuners spontanés entre services, permettent de renforcer les liens. Enfin, ce chantier se clôturera par la mise en œuvre d'un baromètre social, prévue pour le premier semestre 2025. Grâce aux actions mises en œuvre dans ce chantier, des outils et de nouvelles pratiques ont émergé, favorisant une gestion plus collaborative, agile et en phase avec les besoins des équipes. Ces évolutions ont renforcé la capacité des managers à accompagner leurs collaborateurs dans un environnement en mouvement, contribuant ainsi à une organisation plus fluide et efficace.

ACTIONS MARQUANTES

Parmi les actions marquantes, la création du Club management en mai 2022 a permis de réunir des collaborateurs, avec comme ambition de contribuer à la réflexion puis à la mise en œuvre d'actions concrètes en lien avec les préoccupations sociétales de notre Office. Ainsi, il a travaillé sur des sujets clés

Renforcer la convivialité et la transversalité au travail



Journée "Sur un air de Guinguette"



Rencontre entre locataire et collaborateurs durant "La Grande Conversation"

Ce chantier s'inscrit dans une démarche globale visant à renforcer la cohésion entre les collaborateurs et à développer une culture d'entreprise ouverte et collaborative.

ACTIONS MARQUANTES

Il se concrétise par la première tranche d'aménagement d'une salle de créativité, l'appropriation d'espaces (fresque des Employés d'immeuble et de proximité, fresque RH), l'organisation de moments conviviaux (rencontre à la Guinguette, pique-nique, Cafés découvertes), la mise en place du "Passport découverte" pour mieux comprendre les métiers de l'entreprise et favoriser la mobilité interne, l'organisation de "La Grande Conversation" pour faciliter les échanges entre les collaborateurs du siège et ceux des agences, la programmation annuelle du concours "Team building" et enfin le déploiement d'outils numériques pour améliorer la collaboration.

BILAN

Ce chantier a amélioré la collaboration et a favorisé les échanges grâce aux outils numériques et aux rencontres régulières. L'objectif de renforcer les échanges entre les entités de l'entreprise a été atteint. Certaines actions ont déjà été ambitieuses mais il y a encore du potentiel pour aller plus loin. Des projets sont encore en cours, comme l'évolution de l'intranet et la finalisation de la salle de créativité, tandis que d'autres ont été annulés, comme la convention du personnel, par manque d'opportunités ou de moyens. L'implication des collaborateurs et la transversalité des projets ont été des facteurs clés pour la réussite de ce chantier sur le premier semestre 2025.

Renforcer le lien social, le bien-vivre ensemble à travers nos actions de médiation

Ce chantier avait pour objectif de renforcer la proximité avec les locataires à travers des actions de développement social, de soutien aux associations locales et de présence des collaborateurs de proximité (au siège, en agence et sur le terrain). Grâce à une collaboration étroite avec les locataires et une intensification des actions de proximité, il a permis d'améliorer la cohésion sociale et de créer un environnement plus sécurisé.

ACTIONS MARQUANTES

L'une des actions marquantes concerne la création du poste de développement social, permettant l'émergence de nombreuses initiatives telles que "Les JO", "Le Shizen Sport Truck" (salle de sport itinérante), la "Fête du vert" (sensibilisation au développement durable) et le "Clean walk" (ramassage de déchets dans un quartier). Afin d'accroître la visibilité des collaborateurs de proximité et de renforcer les liens sociaux au sein des quartiers, le rôle de Gardien d'immeuble s'est développé sur des sites ciblés, avec un travail visant à uniformiser leurs pratiques. Les Chargés de médiation ont intensifié les actions de prévention, notamment à travers l'animation des cafés de proximité, et ont mené des actions avec des partenaires locaux. Par exemple, l'opération "Quartier République à Tours Nord" a permis de sensibiliser à la circulation routière (deux roues, trottinettes...), aux troubles de voisinage, à la gestion des déchets ou encore, aux risques liés à l'alcool ou aux stupéfiants. En parallèle, l'opération "Coup de Pouce", venant soutenir les projets associatifs en faveur des locataires, a été réalisée chaque année avec une augmentation des montants attribués et du nombre de lauréats. Bien que des ajustements aient été nécessaires à cause du contexte sanitaire, les Voisinades ont également été déployées. Enfin, le développement de la vidéosurveillance s'est accentué dans des zones ciblées pour assurer une sécurité renforcée.

BILAN

Toutes les actions planifiées dans ce chantier ont été réalisées. Les projets collaboratifs, de développement social, et des événements de prévention ont fortement impliqué les locataires, contribuant ainsi à renforcer les liens sociaux au sein des quartiers. Toutes ses initiatives ont permis de renforcer la cohésion sociale, en favorisant une dynamique participative au sein des quartiers. Bien que les résultats soient globalement positifs, des actions pourraient se poursuivre, sur la communication autour des projets et leur suivi à long terme, ainsi que le développement de la vidéosurveillance sur les secteurs sensibles.



Ateliers sécurité et prévention dans un Quartier prioritaire de la ville à Tours nord

Stand VTH animé par l'équipe du Service médiation durant l'évènement "Faites du vert" à La Rabrière (Joué-lès-Tours)

Mieux communiquer, écouter et associer nos locataires

Ce chantier visait à renforcer la proximité avec les locataires en développant des dispositifs d'écoute pour mieux répondre à leurs besoins et améliorer la gestion des relations clients, ainsi qu'à renforcer nos canaux de concertation et de communication, qu'ils soient digitaux, physiques ou événementiels.

ACTIONS MARQUANTES

L'Agence Mobile, active trois jours par semaine sur les territoires plus isolés du département, a rapproché les services de l'Office des locataires. Action récente, "La Grande Conversation" a renforcé la communication entre les locataires et les collaborateurs de l'Office. Nous avons aussi développé notre présence sur YouTube et LinkedIn dont le compte a atteint 5 000 abonnés, et mené la refonte du Journal d'information locataire, le "Jil" qui a amélioré l'information des résidents. L'expérimentation de Speakylink (solution d'assistance visuelle qui permet de partager des vidéos, des photos et des documents en temps réel pour mieux comprendre et résoudre les problèmes des locataires à distance) a optimisé la gestion des réclamations clients.



BILAN

Ce chantier a amélioré la proximité, la communication et les interactions avec nos locataires, tout en modernisant nos outils de communication. Le bilan est très positif, malgré le report de certains projets comme la stratégie X-net (site internet, extranet locataires, application) pour des raisons budgétaires et de moyens humains à consacrer à cet important dossier.

Diagnostic en marchant aux Bas-Clos à Loches avec l'Agence mobile



ET DEMAIN ?

Le projet d'entreprise de notre Office, à travers nos 15 chantiers et les initiatives mises en place, a consolidé notre position en tant qu'acteur majeur du logement social en Indre-et-Loire et en région Centre-Val de Loire. Nous avons renforcé la qualité de nos services, développé des relations de confiance avec nos locataires et adopté une approche dynamique d'innovation.

Bien que plusieurs défis subsistent, nous orienterons notre prochain projet d'entreprise dans cette dynamique. Nous visons à renforcer toujours plus la proximité avec nos locataires, maintenir un dialogue constant avec nos parties intéressées pour mieux comprendre leurs attentes et ajuster nos services en conséquence.

La qualité de service restera une priorité. Nous continuerons à placer le locataire au cœur de notre action, en les accompagnant notamment grâce à nos agences de proximité, notre agence mobile et nos services de médiation et d'accompagnement social.

Conscients des défis climatiques actuels, nous mènerons des actions pour réduire notre empreinte carbone et offrir des logements plus durables et économes en énergie. Nous développerons également des initiatives pour encourager la transition écologique, avec l'enjeu environnemental au centre de notre réflexion.

Enfin, pour répondre aux besoins des territoires, nous continuerons à travailler en concertation avec les collectivités locales et territoriales afin de mieux intégrer nos projets dans leur environnement social, économique et culturel.

La qualité de vie et de travail de nos collaborateurs sera également essentielle. Nous favoriserons un environnement de travail épanouissant, permettant aux équipes de se développer et de s'impliquer pleinement dans la réussite de notre mission sociale.

Ce prochain projet d'entreprise s'inscrit dans notre volonté de relever les enjeux actuels, avec une vision toujours plus ambitieuse et responsable. Nous poursuivrons notre engagement en faveur d'un logement social de qualité, en plaçant l'humain et l'environnement au cœur de notre stratégie, et en consolidant notre ancrage local et notre impact positif sur le territoire.

Grand angle

Thierry Bérot-Inard

L'interculturalité au cœur de l'action sociale

ITW

Rencontre avec un anthropologue expérimenté qui nous dévoile son parcours et son approche interculturelle dans l'action sociale et le logement. Découvrons ensemble ses recommandations pour intégrer cette méthode innovante.

Parlez-nous de votre parcours et de ce qui vous a conduit à vous spécialiser en anthropologie, notamment dans le domaine de l'interculturalité ?

Thierry Bérot-Inard : Après avoir passé 25 ans en Afrique et 18 ans auprès des sociétés himalayennes, passionné d'ethnologie, de géographie humaine et sociale, l'anthropologie m'est apparue être une approche indispensable, notamment suite au séminaire et aux travaux de Georges Balandier en anthropologie du développement. Par conséquent, j'ai entrepris des études doctorales d'anthropologie en Afrique et en Asie himalayenne. En France, les questions d'anthropologie urbaine, m'ont très vite interpellé sur la nécessité d'une analyse interculturelle des questions sociales et culturelles particulièrement sur le concept de l'habiter comme processus de pratiques en représentation dans une relation toujours entretenue entre lieux et territoires, habitants et cohabitations.

Comment définiriez-vous l'approche interculturelle dans le contexte de l'action sociale et du logement social ?

T. B.-I. Je prendrais comme point de départ une citation de Gregory Bateson, anthropologue américain fondateur de l'école de Palo Alto, « La différence fait la différence ». Il faut entendre par le concept d'interculturalité, l'exigence d'une communication favorisant les échanges respectueux des différences culturelles, la finalité étant d'arriver à une meilleure intégration des individus et des familles dans la société d'accueil sans pour autant renier les valeurs culturelles d'origine. Il s'agit d'une expérience relationnelle très spécifique basée sur l'analyse des chocs culturels, porteurs de solutions concertées le plus souvent inédites, un véritable espace de créativité. Cette approche est souvent peu connue et rarement pratiquée dans certains univers professionnels, alors qu'elle devient essentielle dans le contexte de mondialisation de nos sociétés.

Pouvez-vous nous partager un exemple concret où votre approche interculturelle a été mise en œuvre avec succès ?

T. B.-I. Je prendrai un seul exemple, celui qui m'a permis de développer cette approche à un niveau global au sein d'un organisme HLM intervenant aux Mureaux, dans un quartier multiculturel situé en banlieue parisienne. Après une analyse fine d'un an des pratiques culturelles et sociales des locataires et des professionnels sur des thématiques très variées (gestion des déchets, hygiène, propreté des logements et des parties communes...), nous avons conclu à la nécessité de développer l'approche interculturelle sur un mode pédagogique. L'organisme a donc créé un appartement pédagogique dédié, dans lequel nous avons organisé des rencontres et animations permettant d'envisager ensemble de nouvelles perspectives d'usages. Locataires et professionnels expérimentent et mettent au point de nouvelles pratiques correctrices, comme la réduction voire l'arrêt des jets d'ordures par les fenêtres et balcons. À ce titre, ils proposent des espaces communs de réflexion, des temps conviviaux, des balades de ramassage, ils soutiennent l'émergence d'associations ou groupes de locataires, ou le cas échéant, ils font appel à un organisme tiers pour lancer cette dynamique et favoriser une culture commune concernant la propreté, etc. Après deux ans, les résultats sont probants, mais nécessitent une veille constante.

Quels sont, selon vous, les principaux défis auxquels les bailleurs sociaux sont confrontés lorsqu'ils travaillent dans des environnements culturellement diversifiés ?

T. B.-I. La mixité est une attente institutionnelle forte des organismes, mais sa mise en pratique se heurte à certaines difficultés : la maîtrise du peuplement, la faible diversité socio-

économique notamment en QPV et la propension des sociétés à privilégier le vivre dans l'entre-soi. Il n'est pas simple de faire évoluer sa propre sensibilité à la différence culturelle. Cela demande un retour sur soi et un accompagnement formatif pour un repositionnement et de nouvelles postures professionnelles sans jugement excessif prêtant attention aux préjugés et stéréotypes qui parasitent la communication. Vivre le plus paisiblement possible en société (entre voisins) est un objectif qui demande une grande souplesse culturelle et psychologique de la part des professionnels. Cette approche doit être soutenue par le management de proximité. Les situations sont multiples dans un contexte de conflictualisation et de paupérisation accrue ces dernières années. Privilégiez la relation compréhensive, sans oublier les cadres réglementaires opposables à tous, dans un souci de cohésion sociale et de bonne gestion de la vie locative, sont des impératifs à réactualiser régulièrement.

Quels conseils donneriez-vous à un bailleur social comme Val Touraine Habitat pour intégrer efficacement dans ses pratiques une approche interculturelle ?

T. B.-I. Il me semble que pour développer l'approche interculturelle dans tous les métiers et chez tous les acteurs, il serait bon de faire au préalable un diagnostic de la situation qui devrait permettre de concevoir des pistes d'améliorations tant dans l'approche sociale que technique ou juridico-économique. Prenons par exemple le domaine du bâti. Il serait intéressant de croiser les expériences des professionnels de proximité sur les pratiques sociales dans les logements et espaces communs avec l'expertise des chargés d'opérations et architectes. L'interculturalité ne se limite pas aux sociétés extraeuropéennes, l'intergénérationnel est



L'interculturalité ne tient que si on y tient !

aussi une question d'interculturalité dans nos propres sociétés.

Comment voyez-vous l'évolution de l'interculturalité dans le secteur du logement social dans les prochaines années ?

T. B.-I. Compte tenu des évolutions sociodémographiques liées à l'augmentation de la diversité des modes d'habiter et des changements rapides des structures sociales, l'interculturalité va s'imposer comme une approche indispensable à la réflexion sur la production de logements, ainsi qu'aux modalités d'accompagnement à la vie locative. Tous les métiers sont de fait concernés. Nous sommes en face d'une exigence de complexité d'approche eu égard à la multiplicité des intervenants et des institutions impliquées dans le mieux vivre ensemble. L'interculturalité ne tient que si on y tient !



**AU PLUS
PROCHE
du terrain**

Territoires et Responsables d'agence





En 2024, l'agence d'Amboise a réceptionné 50 logements dont notamment 22 individuels sur la commune d'Azay-sur-Cher et 15 sur la commune de Vézetz.

Plusieurs opérations de réhabilitation ont été livrées sur le territoire de l'agence, parmi lesquelles, les programmes "Vauloger" à Bléré, "Les Houx" et "Rabelais" à Château-Renault.

L'un des principaux moments forts de l'agence a été la participation à la 1^{re} édition de "La Grande Conversation", organisée en juin dernier sur les territoires d'Amboise et de Saint-Cyr-sur-Loire. Cette action copilotée par la Direction de la communication et l'agence d'Amboise a remporté un véritable succès tant auprès des locataires que des collaborateurs. En effet, prendre le temps d'aller à la rencontre de nos locataires, à leur domicile, a été pour nombre de collaborateurs un moment de plaisir, parfois même de grande émotion.



Opération sociale

Expérimentation du projet Habiter Demain

En avril, l'agence d'Amboise a accueilli une équipe de la Plateforme - Innovation Lab dans le cadre du programme Habiter Demain. Après cette 1^{re} visite d'observation, l'équipe a imaginé et testé sur site, en juin, un module original pour aller à la rencontre des locataires et faciliter leur participation aux événements proposés par Val Touraine Habitat. À cette occasion, elle a rencontré des locataires dans les quartiers de la Verrerie et de Malétrenne-Plaisance. Les échanges ont permis d'affiner le concept. À la suite de cette expérimentation, Val Touraine Habitat souhaite prolonger l'expérience en développant ce nouvel outil auprès des locataires lors de différents événements.



Réhabilitation

"Le Bourg 1" à Monnaie

L'opération "Le Bourg 1" à Monnaie est une réhabilitation globale de 60 logements collectifs, répartis dans 12 petits bâtiments. Le programme de travaux comprenait des travaux d'économie d'énergie, avec notamment de l'isolation thermique par l'extérieur, l'isolation des combles ou le remplacement des radiateurs, accompagnés de travaux de mise en sécurité et de confort à l'intérieur des logements. Des rampes d'accès ont également été aménagées pour 3 bâtiments comprenant un logement au rez-de-chaussée. Cette réhabilitation a permis de donner une nouvelle image à ces petits bâtiments collectifs, situés dans un environnement paysager qualitatif.

Amboise

Logements familiaux

3 401 logements
 70 % en collectif
 30 % en individuel

Attributions

352 attributions

Portrait type des entrants

44,93 % familles monoparentales
76,81 % ressources inférieures au plafond PLAI

Résidences spécialisées

3 pour **63** équivalents-logements

Immobilier

113 logements mis en chantier
 52 en neuf | 61 en réhabilitation

208 logements livrés
 65 en neuf | 143 en réhabilitation

6 opérations d'aménagement

39 logements adaptés à la demande

11 logements avec travaux d'économie d'énergie



En tant que Maire de Vézetz, je tiens à saluer l'opération de construction lancée par Val Touraine Habitat "Place des Droits de l'Homme", visant à répondre aux besoins de logement au cœur de notre commune. Ces 15 nouveaux logements intermédiaires locatifs, alliant qualité de vie, performance énergétique et respect de l'environnement, répondent aux besoins de nos habitants. La création d'un local professionnel accueillant un cabinet de kinésithérapeutes et la situation géographique du programme (proximité des commerces, des écoles et des espaces verts) proposent un cadre idéal pour les familles. Ce projet incarne notre volonté d'offrir un cadre de vie moderne et durable.



Gilles Augereau,
Maire de Vézetz

Construction neuve



"Place des Droits de l'Homme" à Vézetz

L'opération "Place des Droits de l'Homme" se situe à proximité des commerces et des écoles de la commune de Vézetz. Elle prend place sur deux îlots distincts : l'un accueille 10 logements (1 T2, 9 T3) et l'autre comprend 5 logements (1 T2 et 4 T4), ainsi qu'un local destiné à des kinésithérapeutes. Cette opération de construction a également permis à la commune de réaménager les abords de la place en créant des aires de stationnement et d'aménager l'espace central entre nos deux bâtiments. Chaque logement dispose d'un jardin ou/et une terrasse ainsi que d'une place de stationnement. Le projet est en RT 2012-10 %. Son coût de revient est de 2,6 M€.



Le projet de réhabilitation du quartier des Courances, mené en lien avec la commune de Chinon, suit son cours. Pour l'agence, les relogements des locataires ont été finalisés et les deux bâtiments (rue et impasse Ronsard) qui vont être déconstruits sont désormais vides. La démolition est prévue en 2025/2026. Dans le même temps, le premier bâtiment remis en service avec la création d'un ascenseur est entièrement occupé et les locataires sont très satisfaits de ces logements ayant bénéficié d'une réhabilitation complète. Sur la commune de Bourgueil, des logements de type 1 bis ont été remis à la location, permettant ainsi de loger des jeunes en apprentissage ou en début de carrière professionnelle, favorisant ainsi la mixité intergénérationnelle de ce bâtiment qui était jusque-là occupé quasi exclusivement par des personnes âgées. L'investissement de tous les collaborateurs de l'agence a permis, pour l'année 2024, de baisser notre vacance commerciale et totale de manière significative, et ce, malgré un taux de rotation en légère augmentation.



Café d'accueil nouveaux locataires à Chinon

Après des mois de travaux, nous avons remis en service notre premier bâtiment, au 5 et 7 impasse Ronsard à Chinon. L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration complète : création de coursives extérieures, mise en place d'un ascenseur, rénovation énergétique... Afin de créer du lien social, nous avons convié les 6 premiers locataires à un moment de convivialité avant leur emménagement. Le soleil, l'agence mobile et les collègues étaient au rendez-vous, faisant de cet instant un vrai moment de partage et favorisant ainsi la communication entre les locataires et les collaborateurs de Val Touraine Habitat.

Opération sociale



"Le Bourg" à Saint-Nicolas-de-Bourgueil

Cette réhabilitation globale concerne 19 logements individuels. L'objectif principal de cette réhabilitation était d'améliorer les étiquettes énergétiques défavorables des logements, classés en E et F avant travaux, pour permettre aux locataires de mieux maîtriser leurs charges. Pour cela, des pompes à chaleur ont été installées dans les logements, l'isolation des combles a été renforcée et les portes séparant les garages des logements ont été remplacées par des portes isolantes. Ces interventions ont été complétées par des travaux de mise en sécurité et de confort des logements. La performance énergétique s'est considérablement améliorée pour atteindre un classement en étiquette C. Le coût de revient est de 1,1 M€.

Réhabilitation

Chinon

Logements familiaux

3 553 logements
 42 % en collectif
 58 % en individuel

Attributions

353 attributions

Portrait type des entrants

45,40 % familles monoparentales
 79,02 % ressources inférieures au plafond PLAI

Résidences spécialisées

13 pour 449 équivalents-logements

Immobilier

29 logements mis en chantier
 13 en neuf | 16 en réhabilitation

129 logements livrés
 0 en neuf | 129 en réhabilitation

8 opérations d'aménagement

24 logements adaptés à la demande

125 logements avec travaux d'économie d'énergie

Grâce à une collaboration fructueuse avec VTH, l'opération d'aménagement des "Coteaux de Haussepied" prend forme : un projet ambitieux sur 7,9 hectares incluant espaces publics, coulées vertes, aires de jeux et préservation du patrimoine. Quatre tranches d'aménagement, avec plusieurs lots viabilisés, voient la construction de logements à vocation sociale.

Par ailleurs, l'opération des "Mistrais" transformera le site de l'ancien Ehpad, après démolition, en 34 logements collectifs, un parc public et une salle commune. Un engagement fort pour améliorer le cadre de vie de nos habitants.



Fabrice Ruel, Maire de Langeais



Opération d'aménagement à Langeais



L'opération d'aménagement se situe dans le quartier résidentiel des Mistrais, à proximité du collège. Val Touraine Habitat a acquis la friche urbaine que constituait l'ancien Ehpad désaffecté. 13 terrains à bâtir libres de constructeurs et un îlot de logements sociaux ont été créés autour d'un vaste parc public. Dans un premier temps, nous avons procédé au désamiantage et à la déconstruction des anciens bâtiments. Par la suite, les travaux de viabilisation ont été réalisés. L'ensemble de ces travaux s'élève à 737 000 €. La requalification de ce quartier n'aurait pas pu se faire sans la participation du Conseil régional Centre-Val de Loire et de l'État à travers le "Fonds friches".

Construction neuve



En 2024, l'agence de Joué-lès-Tours a réceptionné 16 logements individuels sur la commune d'Artannes-sur-Indre et 15 logements collectifs restructurés sur la commune de Luynes, ce qui a donné lieu à plusieurs échanges avec les réservataires et candidats et un grand nombre de visites.

Sur la commune de Joué-lès-Tours, les travaux de démolition des immeubles "Picot et Verdun" ont débuté et une opération de don de matériaux/équipements a pu être organisée en faveur de nos locataires.

Des déambulations et séances de porte-à-porte ont été organisées par l'agence et les partenaires sur le dernier trimestre, afin d'aller à la rencontre des habitants du quartier du Morier à Joué-lès-Tours. Ce secteur représentant 500 logements est désormais classé Quartier prioritaire de la ville.

Afin de conserver le lien avec nos locataires, des "Diagnostics en marchant" sur les communes d'Azay-le-Rideau et de Saint-Étienne-de-Chigny ont été organisés, ainsi que des déambulations sur le quartier de La Rabière à Joué-lès-Tours. Des visites des parties communes ont été mises en place par les Chargés de secteur et le Responsable gestion de proximité dans divers territoires. À noter également, l'organisation de matinées de jeux proposés à nos résidents sur la commune d'Azay-le-Rideau.



"Jeux de société" à Azay-le-Rideau

Après plusieurs visites sur nos programmes aux "55 et 57 avenue de la Gare" à Azay-le-Rideau, nous avons fait le constat d'habitants souvent isolés, non véhiculés et sortant peu. Ainsi, un jeudi matin par mois, l'agence a décidé d'organiser des séances de jeux à destination des locataires. Lors de ces séances, nous apportons divers jeux, boissons et petits gâteaux pour garantir un moment convivial. Notre Chargé de gestion locative du secteur commençait très souvent cette matinée en allant chercher nos locataires, puis, de fil en aiguille, certains nous attendaient dans la salle avec leurs propres jeux de société.

Espérons que ces mois passés à partager des moments de jeux de société donneront l'envie au plus grand nombre de continuer ces temps de rencontres !

Opération sociale



"Rabière 3" à Joué-lès-Tours

Cette opération concerne 2 bâtiments de 50 logements et s'inscrit dans le Nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU) du quartier de La Rabière.

La réhabilitation a pour ambition de requalifier les bâtiments, de les isoler thermiquement et d'améliorer le confort des logements. Cette opération constitue la 3^e tranche de réhabilitation sur le quartier. Le traitement architectural différent des précédentes opérations, confère une identité propre aux bâtiments pour rompre avec l'uniformité architecturale qui stigmatisait le quartier. Un local médiateur a aussi été créé pour permettre d'organiser des permanences afin de maintenir du lien avec les habitants.

Réhabilitation

Joué-lès-Tours

Logements familiaux

3 832 logements
 86 % en collectif
 14 % en individuel

Attributions

284 attributions

Portrait type des entrants

44,13 % familles monoparentales
 78,65 % ressources inférieures au plafond PLAI

Résidences spécialisées

4 pour **161** équivalents-logements

Immobilier

32 logements mis en chantier
 0 en neuf | 32 en réhabilitation

66 logements livrés
 16 en neuf | 50 en réhabilitation

2 opérations d'aménagement

31 logements adaptés à la demande

144 logements avec travaux d'économie d'énergie

Je suis particulièrement satisfaite de voir VTH acquérir 16 nouveaux logements individuels en Véfa, un projet qui répond aux besoins et aux attentes de nos habitants. Ce programme, réalisé par Nexity, offre des logements modernes, spacieux et fonctionnels, situés à proximité des commerces et des écoles, garantissant ainsi un cadre de vie pratique et agréable.

Respectant la norme RT 2012 -10 %, ces logements assurent également un confort optimal tout en étant performants sur le plan énergétique. Ce projet est une réponse concrète à la demande croissante de logements de qualité sur notre territoire. Je souhaite chaleureusement la bienvenue aux futurs locataires.



Isabelle Delacôte, Maire d'Artannes-sur-Indre



"Le Clos Bruneau" à Artannes-sur-Indre

Cette opération est située au nord-ouest du centre-bourg de la commune d'Artannes-sur-Indre, dans une Zone d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation par un aménageur privé. Ce projet comprend 16 maisons individuelles groupées (3 T3, 9 T4 et 4 T5). La surface habitable de chaque maison varie entre 70 et 96 m². Chaque logement dispose d'un jardin clôturé avec terrasse, ainsi que d'une place de stationnement ; certains d'entre eux incluent également un garage.

Cette opération a été acquise en Véfa auprès du promoteur Nexity. Le projet est conforme à la réglementation thermique RT 2012 avec une amélioration de 10 %. Le coût total de l'opération s'élève à 2,8 M€.

Construction neuve



Encore de nombreuses interactions en 2024 entre l'agence et nos locataires. Nous avons notamment été fortement sollicités par nos locataires au sujet du bien-vivre dans leurs logements. Nous avons ainsi recensé en 2024 plus de 5 017 réclamations qui ont été traitées avec une grande réactivité par nos collaborateurs.

Ces échanges se font également par le biais de manifestations comme des réunions publiques notamment à Loches sur les résidences "Alfred de Vigny" à propos de travaux à venir et de "Croix-Bry" sur un projet de démolition et de relogement. De plus, nous organisons des Diagnostics en marchant pour écouter et partager des solutions sur un quartier d'habitations. Cette année, nous avons effectué cette démarche sur le quartier des "Bas-Clos" à Loches. En parallèle, nous rencontrons régulièrement les différents acteurs du territoire et notamment les collectivités pour toujours davantage d'efficacité. Ainsi, nous formalisons régulièrement des rencontres avec les forces de l'ordre pour évoquer les situations les plus délicates et trouver des solutions permettant de rechercher des solutions les mieux adaptées.



"Le Paradis" à Veigné

À proximité de la mairie et du cœur de Veigné, 12 nouveaux logements sociaux ont été livrés en novembre. Ces maisons individuelles sont harmonieusement intégrées et elles sont réparties sur trois îlots d'un lotissement qui a soigneusement préservé les arbres environnants, créant ainsi un cadre verdoyant. Ce programme, acquis en vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) auprès du promoteur Villadim, se compose de 12 logements de type 4, avec une surface habitable moyenne de 84 m². Chaque logement est doté d'un garage et d'un jardin privatif, offrant ainsi confort et intimité. Le coût total de cette opération s'élève à 2,5 M€.

Construction neuve



"Les Bas-Clos 6 et 7" à Loches

L'opération de réhabilitation concerne 8 logements collectifs et 21 individuels. Elle s'inscrit dans la continuité de la réhabilitation globale du quartier des Bas-Clos à Loches. Les travaux d'économie d'énergie réalisés devraient permettre un gain d'environ 40 % sur les consommations énergétiques, et d'atteindre l'étiquette C pour tous les logements. De plus, 14 logements ont été labélisés HSS®, permettant d'améliorer la qualité de vie des locataires seniors grâce à des aménagements complémentaires, comme la pose de receveurs de douches extra-plats, de barres de maintien dans les salles de bains et WC, ou la pose de volets roulants électriques.

Réhabilitation

Loches

<p><i>Logements familiaux</i></p> <p>3 358 logements</p> <p>53 % en collectif</p> <p>47 % en individuel</p>	<p><i>Attributions</i></p> <p>291 attributions</p>	<p><i>Portrait type des entrants</i></p> <p>43,10 % personnes seules</p> <p>82,41 % ressources inférieures au plafond PLAI</p>
<p><i>Résidences spécialisées</i></p> <p>12 pour 332 équivalents-logements</p>	<p><i>Immobilier</i></p> <p>171 logements mis en chantier</p> <p>40 en neuf 131 en réhabilitation</p> <p>65 logements livrés</p> <p>12 en neuf 53 en réhabilitation</p>	<p>3 opérations d'aménagement</p> <p>20 logements adaptés à la demande</p> <p>44 logements avec travaux d'économie d'énergie</p>

“

Le 24 juin 2024, nous avons inauguré avec enthousiasme une nouvelle boîte à livres à Esvres-sur-Indre, dans le secteur de la Croix Blanche.

Ce projet, porté par Val Touraine Habitat, a favorisé l'accès libre à la lecture pour nos habitants.

Je tiens à saluer l'importance de cette collaboration qui renforce les liens

sociaux et l'esprit de partage au sein de notre commune. Cette initiative enrichit notre quotidien et nous rapproche ainsi, tous ensemble, d'une vie locale plus solidaire.



Jean-Christophe Gassot, Maire d'Esvres-sur-Indre



Installation d'une boîte à livres à Esvres-sur-Indre

Pour favoriser le bien-vivre ensemble et s'approprier les espaces extérieurs, l'agence de Loches a inauguré une nouvelle boîte à livres sur la commune d'Esvres-sur-Indre, située dans le secteur de la Croix Blanche. La boîte à livres a été installée en présence de nombreux locataires et d'élus. Des locataires avaient également apporté de nombreux livres, remplissant ainsi la boîte dès son inauguration. Cette belle réalisation est née d'une volonté commune des habitants et de notre Chargée de secteur pour développer les échanges entre les locataires autour de la culture. La boîte à livres étant le support idéal pour répondre à cette demande, car elle invite les habitants à se déplacer pour déposer et chercher des livres et d'en discuter avec d'autres personnes du quartier.

Opération sociale



Sur proposition de l'équipe, l'année 2024 a vu la mise en place d'une permanence technique quotidienne, permettant ainsi à nos locataires d'avoir toujours un interlocuteur pouvant répondre à leurs demandes.

Plusieurs départs d'employés d'immeubles ont affecté le quotidien de nos locataires, heureusement l'arrivée de 2 gardiens, un sur Saint-Cyr-sur-Loire et le second sur un secteur composé de plusieurs communes (Rochecorbon, Parçay-Meslay, Notre-Dame-d'Oé...) a permis de renforcer notre présence, en étant au plus près des habitants, de leurs préoccupations et de leurs besoins d'informations.

De nouveaux quartiers à Tours, représentant plus de 500 logements, ont été classés en QPV (Quartier prioritaire de la ville), des actions spécifiques seront mises en œuvre en 2025, toutefois, avec l'appui et la contribution de nos collègues du Service médiation : des actions ont déjà vu le jour, comme le "Café de Noël", l'opération "Zéro mégot" ou la présence régulière du Fraternibus.

Grâce à ces actions, mais également aux "Diagnostics en marchant", aux "Cafés en pied d'immeubles", aux réunions communes avec les municipalités et les associations locales, nous renforçons nos liens avec nos locataires.

À noter également, la participation de l'agence à la 1^{re} édition de "La Grande Conversation", qui a permis la rencontre des collaborateurs de l'agence et du siège avec nos locataires.

Ce fut une belle journée de rencontres, appréciée par tous.



Construction neuve

"La Borde" à Notre-Dame-d'Oé

Situé sur un projet d'aménagement porté par Val Touraine Habitat, cette opération intègre des logements sociaux et des terrains à bâtir. Trois îlots ont été réservés pour la construction de 22 logements locatifs sociaux. Chacun d'entre eux dispose d'une placette centrale, entourée de bâtiments en duplex. Tous les logements bénéficient d'espaces extérieurs de qualité (terrasse et/ou jardin) ainsi que d'un garage. La composition comprend 7 T2, 7 T3, 6 T4 et 2 T5, dont 15 en PLUS et 7 en PLAI. Cette opération respecte la RT 2012-20 % et est labellisée Énergie positive et réduction carbone (E+C-) au niveau E3C1, anticipant la réglementation RE 2020. Le coût total s'élève à 3,9 M€.



Un Gardien "partagé" avec CDC Habitat social

Une première pour notre organisme ! Un Gardien travaille pour deux bailleurs sociaux, CDC Habitat et Val Touraine Habitat, sur le site "Ô Jardin" de Saint-Cyr-sur-Loire.

Ce Gardien a la charge d'entretenir 2 bâtiments rassemblant plus de 100 logements et composés de 2 entrées. En plus du nettoyage, il effectue les états des lieux et tient des permanences communes très appréciées de nos locataires âgés qui profitent de logements labellisés HSS®.

"Au début, c'est complexe, car il faut utiliser 2 logiciels états des lieux, 2 logiciels réclamations et ne pas oublier de prendre les 2 téléphones", relate Rémi Bellicaud.

La collaboration entre le Chargé de secteur de VTH et le Responsable de site de CDC Habitat s'est faite naturellement, et chacun gère au mieux dans l'intérêt des locataires.

Opération sociale

St-Cyr-sur-Loire

Logements familiaux

4 054 logements
 83 % en collectif
 17 % en individuel

Attributions

360 attributions

Portrait type des entrants

38,42 % familles monoparentales
71,19 % ressources inférieures au plafond PLAI

Résidences spécialisées

11 pour 415 équivalents-logements

Immobilier

110 logements mis en chantier
 0 en neuf | 110 en réhabilitation

62 logements livrés
 22 en neuf | 40 en réhabilitation

9 opérations d'aménagement

31 logements adaptés à la demande

219 logements avec travaux d'économie d'énergie



La réhabilitation des 190 logements collectifs du groupe "Marin La Meslée" à Tours Nord représente un important investissement de la part de Val Touraine Habitat et une belle réussite qui a notamment permis d'améliorer le confort des locataires et de requalifier le quartier. J'avais eu l'occasion de visiter cet ambitieux chantier de 28 mois, et je me réjouis qu'il réponde aujourd'hui pleinement aux enjeux de la

rénovation énergétique des logements, de l'amélioration de la qualité de vie des locataires, et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



Emmanuel Denis, Maire de Tours



"Marin La Meslée 2" à Tours

L'opération de réhabilitation des 5 bâtiments de 4 niveaux du quartier Marin La Meslée à Tours nord, s'est achevée en 2024 après 3 ans de travaux en site occupé. Au total, 190 logements ont été réhabilités dans un contexte complexe (suppression des balcons structurellement fragiles, mise en sécurité des caves...). Mais le changement d'image des bâtiments est une réussite par rapport à l'existant : les bâtiments sont isolés thermiquement et le confort dans les logements est amélioré. Le dernier bâtiment du quartier à réhabiliter, un immeuble de 7 niveaux, sera en étude technique en 2025. Investissement : 7,7 M€.

Réhabilitation



L'agence se trouve au cœur du quartier de La Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps, un secteur intégré aux dispositifs de la politique de la ville dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Les collaborateurs de l'agence doivent démontrer une grande capacité d'adaptation pour répondre aux besoins et attentes croissantes des locataires. Bien qu'ils soient parfois confrontés à des situations difficiles, il est important de souligner la richesse et la diversité des échanges et des initiatives mises en œuvre dans le quartier, notamment par Val Touraine Habitat et les acteurs associatifs avec le soutien de la Mairie.

Le 13 septembre, nous avons pu organiser, une journée "Team building", moment fort de cette année 2024. Organisée sous le signe de la solidarité et de l'assertivité, cette journée a renforcé nos liens en permettant à l'équipe de se découvrir et de mieux se connaître pour créer un environnement de travail plus convivial. Les activités ont été soigneusement conçues pour favoriser la cohésion entre les collaborateurs. Cette journée a confirmé notre capacité à travailler ensemble avec efficacité et dynamisme. Les collaborateurs sont tous repartis motivés et prêts à relever de nouveaux défis avec une énergie renouvelée, portée par cette belle expérience collective.



Partenariat avec l'Amicale des Grands Champs de Saint-Avertin

Un partenariat entre l'Amicale des Grands Champs de Saint-Avertin et VTH a été créé afin d'organiser des après-midi jeux au sein de la salle commune de la résidence Paul Doumer à Saint-Avertin.

L'Amicale des Grands Champs est une association loi 1901, reconnue d'utilité publique, qui propose à ses adhérents des activités de jeux de cartes, de pétanque et des randonnées.

Depuis le 6 novembre 2024, afin de permettre aux locataires seniors de la résidence d'accéder à ces activités, l'Amicale anime une demi-journée par semaine des après-midi jeux pour nos résidents.

Opération sociale



"Les Grands Champs 2" à Saint-Avertin

Cette opération de 94 logements collectifs livrée en 2024, sera complétée par une seconde tranche de travaux pour 59 logements en 2025. Le programme de travaux mis en œuvre permet d'améliorer la qualité de vie des locataires.

C'est ainsi qu'ils bénéficient 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 labélisation Habitat Senior Service® de 38 logements, pour permettre aux locataires seniors de bien vieillir, dans leur quartier, dans des logements adaptés et en bénéficiant de services spécifiques.

Réhabilitation

St-Pierre-des-Corps

Logements familiaux

4 028 logements
83 % en collectif
17 % en individuel

Attributions

293 attributions

Portrait type des entrants

43,37 % familles monoparentales
84,95 % ressources inférieures au plafond PLAI

Résidences spécialisées

4 pour **209** équivalents-logements

Immobilier

104 logements mis en chantier
0 en neuf | **104** en réhabilitation

140 logements livrés
42 en neuf | **98** en réhabilitation

1 opération d'aménagement

29 logements adaptés à la demande

0 logement avec travaux d'économie d'énergie

Je tiens à remercier VTH pour son engagement dans la construction de 18 logements collectifs sociaux, dont 5 sont destinés aux seniors, ainsi que 2 locaux commerciaux, au cœur de Saint-Pierre-des-Corps. Ce projet, signé par l'Atelier Reynald Eugène, respecte les normes RT 2012-10 % et NF habitat HQE. Chaque logement est relié au réseau collectif de chauffage urbain, alimenté par la chaufferie biomasse (70 % de biomasse bois, 30 % de gaz). Ces logements de qualité, proches des services, commerces, A10 et gare TGV, contribuent au bien-être de nos habitants.



Olivier Conte,
Maire de St-Pierre-des-Corps



"Résidence de la Médaille" à Saint-Pierre-des-Corps

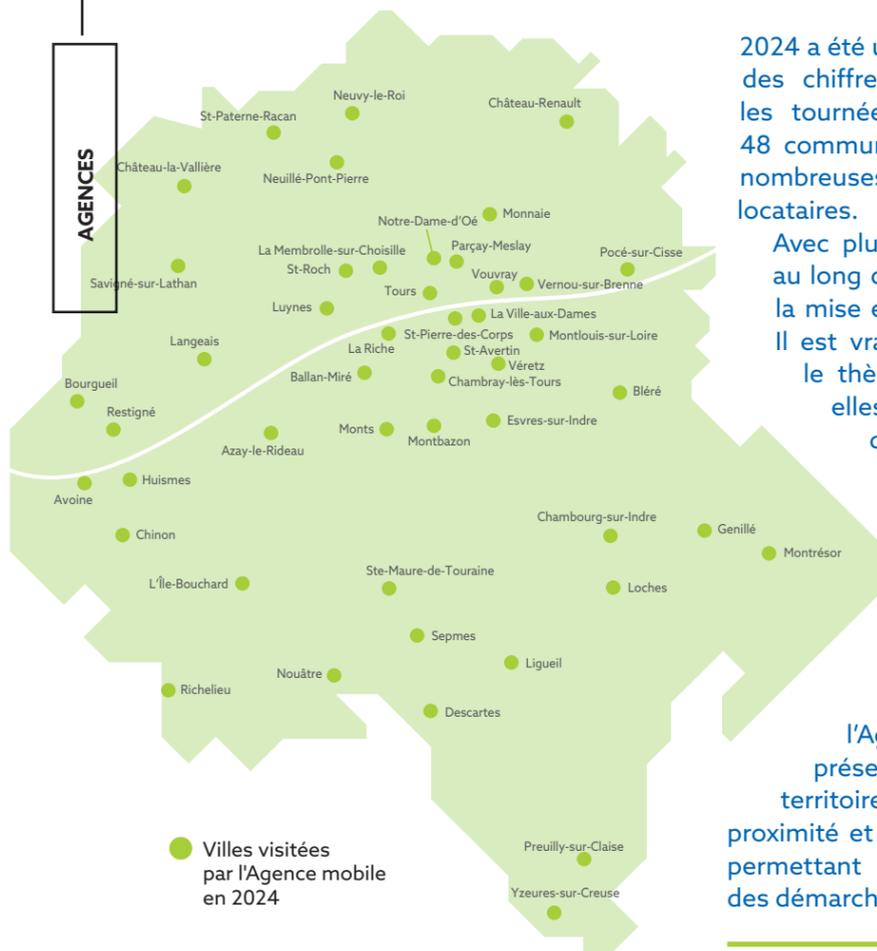
Cette nouvelle résidence se situe à quelques pas de la mairie lui permettant de bénéficier de toutes les commodités.

Elle offre différentes typologies allant du T2 au T4, ainsi que deux locaux d'activités en rez-de-chaussée. Parmi les 18 logements qui la composent, 5 ont été spécifiquement conçus pour répondre au label Habitat Senior Services®. Les logements disposent de places de stationnement, de terrasses privatives et d'un vaste local vélo.

Raccordée au réseau de chaleur urbain, cette opération atteint la performance RT 2012-10 % et le label NF Habitat Haute qualité environnementale. Son coût de revient s'élève à 3,95 M€.

Construction neuve

AGENCES



● Villes visitées par l'Agence mobile en 2024

2024 a été une bonne année pour l'Agence mobile : des chiffres de fréquentation en hausse, pour les tournées de printemps et d'automne dans 48 communes du département, comme pour les nombreuses animations, plébiscitées par nos locataires.

Avec plus de 1 700 locataires rencontrés tout au long de l'année, c'est le meilleur bilan depuis la mise en service de l'Agence mobile en 2020. Il est vrai qu'en 2024, les actions menées sur le thème des Jeux Olympiques ont réuni à elles seules plus de 750 personnes autour des Jeux sportifs. Succès également, lors des Diagnostics en marchant, des Voisines, ou encore lors de l'installation d'une boîte à livres à Esvres-sur-Indre.

Les nombreux locataires et élus qui sont accueillis disent tous leur satisfaction d'un service public de qualité. Véritable innovation sociale, l'Agence mobile conforte en effet la présence de Val Touraine Habitat sur tous les territoires et répond à des enjeux cruciaux de proximité et de réduction de la fracture numérique permettant aux locataires d'effectuer directement des démarches depuis l'Agence mobile.

Agence mobile

48
communes visitées

7 500
kilomètres parcourus

106 permanences en 53 dates

1 724
locataires rencontrés

497 locataires rencontrés lors des tournées
soit **4,7** personnes/permanence

1 227 locataires rencontrés lors des animations

581 demandes prises en compte



Pour cette année des Jeux Olympiques de Paris 2024, Val Touraine Habitat a pris l'initiative de créer un village olympique itinérant

avec des animations et des ateliers d'initiation. Un outil de promotion du sport et de l'olympisme dans les territoires, qui s'est invité dans 6 communes d'Indre-et-Loire, le temps d'une journée. À Notre-Dame-d'Oé, comme partout, ce fut un beau succès populaire !

Patrick Lefrançois,
Maire de Notre-Dame-d'Oé



Succès des Jeux sportifs

En cette année olympique et paralympique, le sport a fait le plein ! En effet, 753 personnes, de tous âges, ont répondu à l'invitation de VTH lors des animations sportives organisées par le Service médiation, en partenariat avec le CROS, à Amboise, Ballan-Miré, Langeais, Loches, Montlouis-sur-Loire et Notre-Dame-d'Oé. Elles ont ainsi pu s'initier à de multiples sports, du judo à l'escrime en passant par la boccia.



Une première tournée des QPV qui rassemble

La première tournée des QPV, organisée en relation avec les Agences et le Service médiation, lors des vacances de Toussaint à Amboise, à Joué-lès-Tours, à Saint-Pierre-des-Corps et à Tours a attiré plus de 160 locataires. La présence de l'Agence mobile facilitant ainsi la participation et les échanges autour des enjeux d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers.



Le jeu favorise les rencontres intergénérationnelles

Le partenariat créé avec l'équipe du Ludobus de la PEP37 a permis de rencontrer près de 120 locataires lors des animations autour des jeux, organisées pendant les vacances de février-mars 2024, pour nos jeunes et moins jeunes locataires, à Azay-le-Rideau, à Bléré, à Chinon, à Montlouis-sur-Loire, à Loches ou encore à Neuillé-Pont-Pierre.

Journée de sensibilisation réussie

L'opération "Zéro mégot" organisée à Tours nord, le 11 septembre, a vu la participation d'une quinzaine de locataires et partenaires, avec l'objectif de mieux sensibiliser les habitants à la propreté du quartier.



NOS INDICATEURS de performance

NOS RÉSULTATS FINANCIERS

Dans un contexte toujours tendu, les résultats financiers pour l'exercice 2024 se sont stabilisés. Le résultat d'exploitation reste néanmoins négatif, mais le résultat exceptionnel, notamment des ventes de logements HLM, permet de dégager un résultat net comptable de 2,7 M€.

Cependant, le montant des loyers en hausse de 3,5 % ainsi que la maîtrise des charges d'exploitation permettent de dégager un autofinancement positif.

Il est toutefois à noter que les impayés des locataires sont en forte progression, principalement en raison de l'impact de la régularisation des charges 2023 très négative, du fait des hausses du prix de l'énergie. Des actions fortes sont menées pour gérer ces impayés sur des locataires toujours plus fragiles.

RÉSULTAT ET AUTOFINANCEMENT 2024

Le résultat net comptable s'élève à 2,7 M€ contre 2,2 M€ en 2023. L'autofinancement net HLM augmente de 37 % pour atteindre 11 M€ contre 8 M€ en 2023.

Cette amélioration s'explique d'une part du fait de l'augmentation des loyers quittancés, une diminution du remboursement en capital des emprunts (liée à la structure des emprunts de la Caisse des dépôts et consignations), et par la baisse des dépenses sur le gros entretien notamment.

La maîtrise des autres charges d'exploitation contribue à l'obtention de cet autofinancement.

LES PRODUITS

Le chiffre d'affaires de 96,3 M€, en progression de 0,7 %, est constitué très majoritairement de loyers pour 93,7 M€. Sous l'effet combiné de la revalorisation des loyers et des nouvelles mises en service de logements, le montant total des loyers progresse de 3,7 %.

Cependant, les ventes de terrains à bâtir, composantes du chiffre d'affaires, sont en nette diminution passant de 4,3 M€ à 1,2 M€.

Les produits financiers augmentent de 1,7 M€ à 2,1 M€, grâce à des placements sur des comptes à terme qui complètent le rendement des placements réalisés sur le livret A.

Pour les produits exceptionnels, la vente de logements du parc locatif constitue une part essentielle, représentant 35 % de ces

produits. Le montant des ventes est en forte augmentation passant de 3,4 M€ en 2023 à 4,3 M€ en 2024. Cela se traduit par une plus-value comptable de 3,5 M€ contre 2 M€ l'année précédente.

LES CHARGES

Les charges d'exploitation sont en baisse globalement de 3 % sur l'exercice.

Plus précisément, les postes budgétaires les plus impactés en termes de diminution sont les dépenses de gros entretien pour 1,1 M€, les honoraires pour 0,4 M€ et plus globalement les frais généraux pour 0,3 M€.

Cependant certains postes de dépenses sont également en forte hausse à l'instar des taxes foncières (0,4 M€) ou des charges de personnel (0,7 M€).

Les charges financières, étroitement liées à la variation du livret A sont, en 2024, en forte progression et sont comptabilisées pour 15,8 M€ contre 12,4 M€ en 2023.

Les charges exceptionnelles diminuent nettement pour s'établir à 4,1 M€ contre 6 M€ en 2023. Cette variation s'explique principalement par des opérations spécifiques réalisées en 2023 et par la baisse des valeurs nettes comptables des logements vendus.

PERSPECTIVES 2025

Les années 2023 et 2024 ont été fortement marquées par la hausse du livret A. Bien que son taux ait baissé de 0,6 point au 1^{er} février 2025, les effets sur les charges financières ne se feront sentir qu'à partir de 2026.

Le Conseil d'administration a décidé une revalorisation des loyers de 3 % rendue nécessaire au regard des besoins de fonctionnement, du maintien de l'entretien du parc locatif et du développement de Val Touraine Habitat.

Val Touraine Habitat poursuivra, en 2025, une gestion très rigoureuse de ses ressources financières compte tenu de l'importance des projets à mener.

Le nouveau Plan stratégique de patrimoine présenté en mars 2025 et voté par le Conseil d'administration a défini une trajectoire ambitieuse d'éradication des logements les plus énergivores.

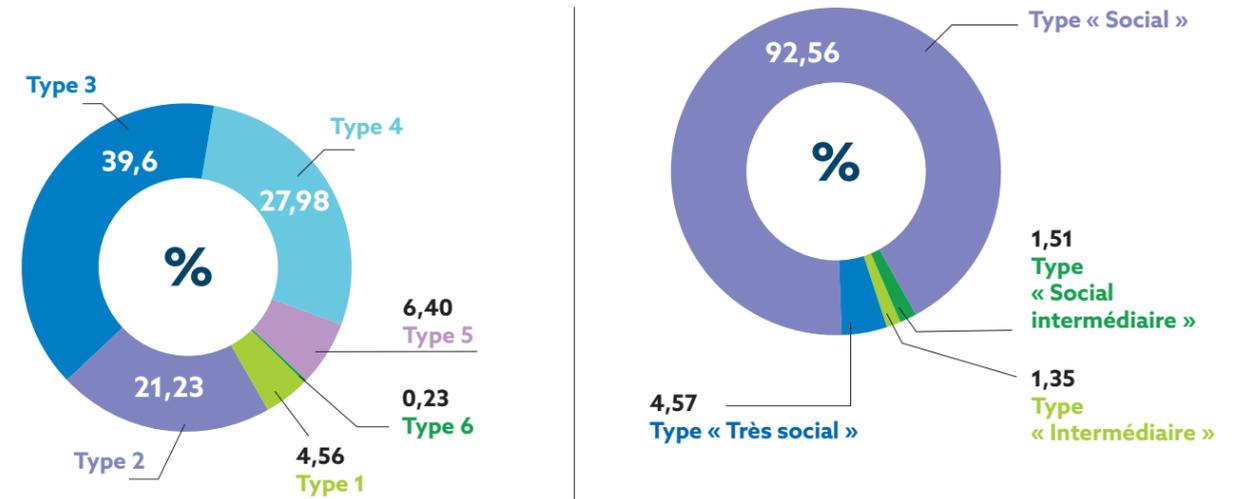
Val Touraine habitat s'efforce ainsi de concilier prudence économique et investissement dans l'avenir du logement social en Touraine.

NOS CHIFFRES CLÉS ET INDICATEURS DE PERFORMANCE

	2022	2023	2024
Patrimoine total	23 925	23 945	23 965
Nombre total de logements locatifs	22 076	22 184	22 331
Nombre total d'équivalents-logements	1 849	1 761	1 629
Effectif total (CDI+CDD) en ETP	418,62	413,39	409,61
Chiffre d'affaires total (hors récupération des charges locatives) - en k€	95 894	95 561	96 320
Chiffre d'affaires issu des logements locatifs (hors récupération des charges locatives)	79 223	80 206	83 718
Chiffre d'affaires issu de l'activité d'accession-promotion - en k€	6 102	4 814	1 951
Nombre d'attributions de logements réalisées dans l'année	2 037	1 960	1 933
Part des titulaires de bail de 65 ans ou plus - en %	26,36	26,71	27,37
Soutien financier aux projets locaux - en €			
Montants versés aux associations de locataires	49 024	44 152	46 722
Montants versés aux autres associations	71 700	85 180	113 573
Nombre de conventions actives avec les associations locales	30	32	25
Taux moyen de vacance commerciale à 0 mois - en %	2,87	2,58	2,48
Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation - en €/logement	1 560	1 793	1 235
Effort annuel moyen en production et acquisition de logements N à N-4 - en k€	33 585	32 044	28 259

PATRIMOINE

↳ Répartition des logements par typologie (2024)

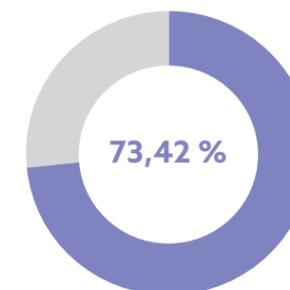


↳ Répartition du patrimoine par période de construction (2024)

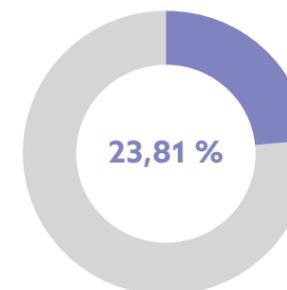


40,43 ans
Âge moyen
du parc

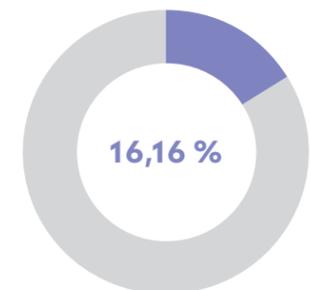
Part de logements en habitat collectif (2024)



Part de logements situés en QPV - Quartier prioritaire de la ville (nouveau zonage au 01.01.2024)



Part de logements situés sur des territoires déficitaires (2024) (dont le taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi)

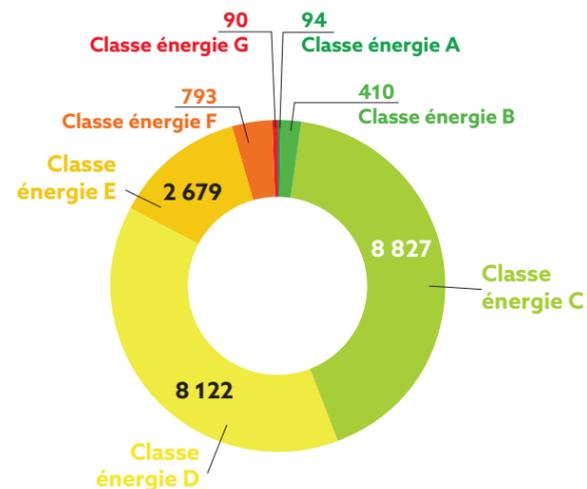




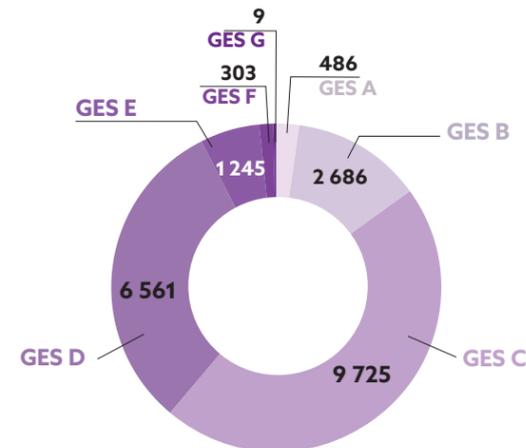
↳ Performance énergétique

	2022	2023	2024
Classement du patrimoine - Performance énergétique et émission de GES			
Performance énergétique moyenne du parc locatif - en kWh/m ² /an	166,84	180,02	178,11
Performance énergétique médiane du parc locatif - en kWh/m ² /an	162	170,54	119
Émissions de GES moyennes du parc locatif - kg d'équivalent CO ₂ /m ² /an	32,38	28,44	27,66
Émissions de GES médianes du parc locatif - kg d'équivalent CO ₂ /m ² /an	30	27	24
Part des logements alimentés en énergies renouvelables - en %			
Part de logements reliés à une technologie de production d'énergie renouvelable	17,25	18,34	17,32
Part de logements alimentés par le chauffage urbain	17,16	17,27	17,18

Classement énergétique du patrimoine (2024)
Nouveau DPE de 2021

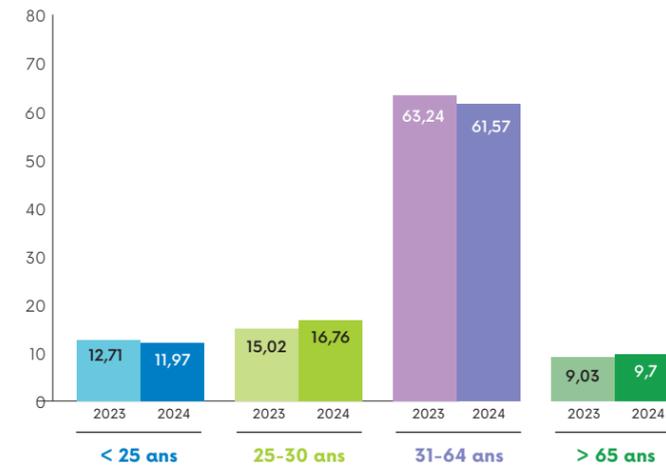


Classement environnemental du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre (2024)
Nouveau DPE de 2021

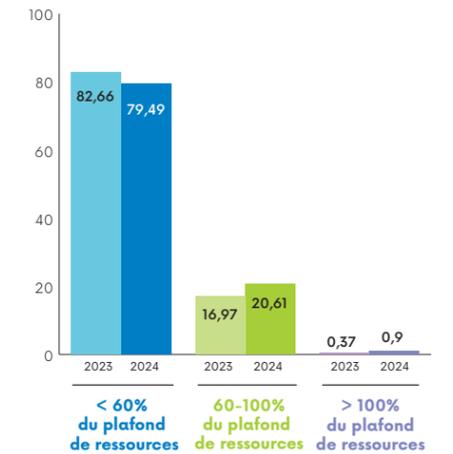


CONTRIBUTION À LA MIXITÉ ET AU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DES TERRITOIRES

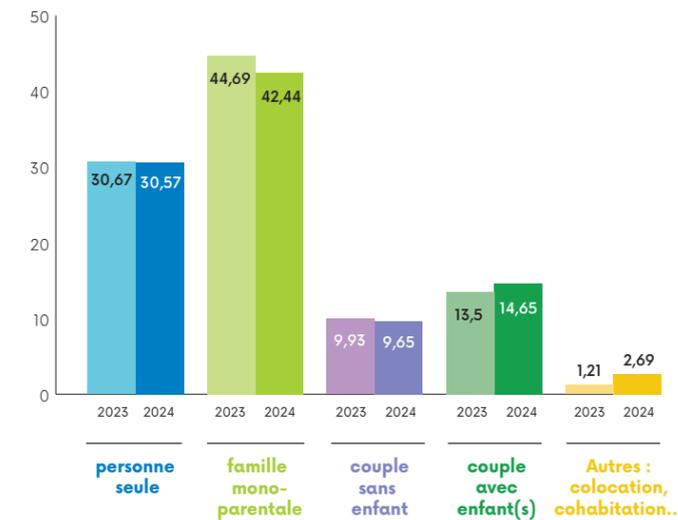
Répartition des ménages entrants en fonction de l'âge du titulaire du bail - en %



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



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

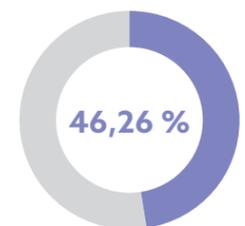


Part des ménages recevant une aide au logement

Nombre total de ménages occupant un logement locatif au 31/12/2024

20 984

Part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement en 2024



Soutien à l'accès à la propriété - en nombre de logements

	2022	2023	2024
Logements vendus à des particuliers non locataires Hlm	43	38	42
Logements vendus à des locataires Hlm	15	4	12
Logements vendus dans le cadre de l'accession sociale	9	3	1
Logements vendus à une personne morale	0	0	0
Terrains à bâtir vendus	78	55	20

↳ Offre de logements spécifiques



MARPA-école "Les Deux Aïrs" de Souvigny-de-Touraine

	2022	2023	2024
Parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées			
Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements (indicateur CUS SR-1)	9 513	9 675	9 927
Part de logements adaptés au vieillissement labellisés HSS® - en %	0	0	0,59
Part d'autres logements adaptés au vieillissement / handicap - en %	9,40	10,30	11,10
Offre spécifique en structures collectives			
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées autonomes	405	405	463
Nombre de places en structures collectives dédiées aux travailleurs	72	72	134
Nombre de places dans des structures collectives dédiées à d'autres publics	12	12	89
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées dépendantes	825	825	613
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes handicapées	258	258	217



Caserne de gendarmerie de Loches



Montlouis-sur-Loire - Résidence senior Simone Veil

ÉQUILIBRE FINANCIER ET RATIOS ÉCONOMIQUES

	2022	2023	2024
Ratio d'autofinancement net Hlm (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH) - en %	13,30	8,20	11,25
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 %	29,72	37,49	32,66
Part des emprunts dans le financement des opérations de production et acquisition de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	67,53	55,76	54,38
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	6,76	12,96
Montant moyen des fonds propres investis par logement produit ou acquis (OS donné dans l'année) - en €	48 820	62 311	62 362
Coût moyen par logement produit ou acquis (OS donné dans l'année) - en €	164 260	166 218	190 950
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 %	25,50	25,53	28,39
Part des emprunts dans le financement des opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en %	70,46	72,10	67,17
Part des subventions dans le financement des opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS de l'année) - en %	4,04	2,38	4,44
Montant moyen des fonds propres investis pour des opérations de réhabilitation de logements de l'année (OS donné dans l'année) - en €	10 517	10 168	13 420
Coût moyen par logement réhabilité (OS donné dans l'année) - en €	41 250	39 832	47 273
Niveau moyen des loyers du parc - €/m² Shab			
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Très social » (PLAI)	5,06	4,95	5,28
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Social » (PLUS)	4,93	4,98	5,35
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Social Intermédiaire » (PLS)	7,06	6,88	7,04
Loyer mensuel moyen : Ensemble du parc « Intermédiaire » (PLI)	6,20	6,25	6,33
Évolution globale du montant des loyers - en %	0,42	0,00	3,50
Taux de vacance - en %			
Taux de vacance totale	5,84	5,86	5,69
Taux de vacance commerciale de moins de 3 mois	1,54	2,45	1,27
Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois	1,33	1,07	1,16
Taux de vacance pour motifs techniques ou en prévision de vente	2,97	3,23	3,24
Taux de logements neutralisés pour démolition ou en prévision de vente	1,90	1,93	1,88
Taux de recouvrement - en %	98,54	98,85	97,85
Part de prestataires/fournisseurs locaux (Région CVDL) - en %	66,20	63,80	66,70
Délai moyen de paiement des fournisseurs - en nombre de jours	29,20	30,50	30,80

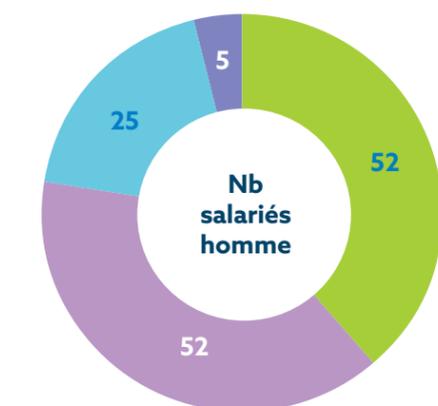
RESSOURCES HUMAINES

↳ Conditions d'emploi

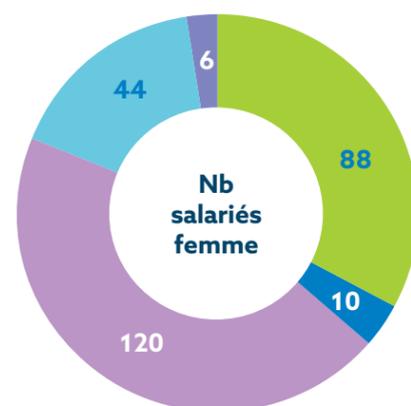
Répartition des salariés en CDI par genre



Répartition des salariés hommes en CDI par catégorie en 2024

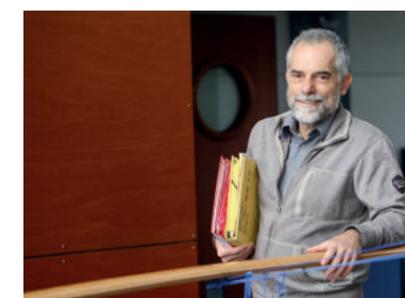


Répartition des salariés femmes en CDI par catégorie en 2024



● Ouvrier.ère ● Employé.e ● Agent de maîtrise ● Cadre ● Directeur.rice et cadre dirigeant.e

	2022	2023	2024
Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap			
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail - en k€	414,50	100,12	168,28
Contributions collectées par l'Urssaf - en k€	0	2,02	1,71
Nombre de travailleurs handicapés employés durant l'année - en nombre de salariés	26	32	24
Travailleurs handicapés employés durant l'année - en nombre d'ETP	15,22	18,74	19,49
Écart de rémunérations			
Salaire médiant - en k€	23,38	25,06	28,71
Ratio entre les 5 salaires les plus bas et les 5 salaires les plus élevés	3,88	3,96	3,97
Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes - noté sur 100	98	98	83



↳ Évolution professionnelle

	2022	2023	2024
Volume annuel de formation par catégorie de salariés			
Nombre d'ouvriers formés	83	89	110
Nb d'employés formés	9	13	21
Nb d'agents de maîtrise formés	144	153	151
Nb de cadres formés	62	62	60
Nb de directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux) formés	13	10	8
Nombre d'heures de formation pour les ouvriers	1 832	1 733	2 147,5
Nb d'heures de formation pour les employés	171	321	244,5
Nb d'heures de formation pour les agents de maîtrise	3 534	4 004	4 832,5
Nb d'heures de formation pour les cadres	2 245	2 482	2 319
Nb d'heures de formation pour les directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	458	212	206,5
Part des salariés ayant suivi au moins une formation les 2 dernières années - en %			
Part des salariés hommes	98,62	100	100
Part des salariées femmes	92,86	94,57	100
Mobilité interne dans l'année			
	37	17	19
- Dont nombre de promotions internes dans l'année	20	8	5
Total de postes pourvus dans l'année	86	64	65



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, Thierry Bérot-Inard (Interview "Prise de hauteur"), Lionel Guénerie (Interview "Grand format").
Conception graphique et mise en page : Cécile Anger - DCRM VTH

Photographies et images d'intégration : collaborateurs de VTH, Benjamin Dubuis, Caroline Gasch, Sophie Mourrat, Frédéric Paillet, Maxime Tschanturia, Thierry Bérot-Inard, Drone Contrast, Tours2Drone, Cavales Production, Mairies d'Artannes-sur-Indre, d'Azay-sur-Cher, d'Esves-sur-Indre, de Langeais, de Ligueil, de Notre-Dame-d'Oé, de Saint-Pierre-des-Corps, de Tours et de Véretz, FOPH/ H.Thouroude, FNDOPH.

Photo de couverture : "La Rabaterie" à Saint-Pierre-des-Corps © Maxime Tschanturia
Date de publication : juin 2025

Impression : Imprim'Express

REMERCIEMENTS

Les équipes de VTH ont toutes les raisons d'être fières de leur dévouement et de leur engagement. Leur travail ne se limite pas à des tâches quotidiennes, mais revêt une signification profonde en apportant une contribution précieuse au bien commun. Grâce à leur implication, elles participent activement à la création d'un impact positif et durable dans la société.

La Présidente, le Vice-président, les Administrateurs et le Directeur général souhaitent exprimer leurs sincères remerciements aux collaborateurs pour leur engagement qui va au-delà des attentes, enrichissant non seulement leur propre expérience professionnelle, mais aussi la vie de ceux qui bénéficient de leurs efforts.

Nous tenons également à exprimer notre gratitude à tous ceux qui ont contribué à la réalisation de ce rapport d'activité, ainsi qu'à toutes les personnes qui ont enrichi ce document de leurs précieux témoignages.





Certié Imprim'Vert, 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

