

# RAPPORT D'ACTIVITÉ



2015



**Val Touraine  
Habitat**

*Office Public de l'Habitat*

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



Jean-Gérard Paumier  
Président



Jean Luc Triollet  
Directeur général

### INVESTIR DANS LES TERRITOIRES ET RENFORCER LE MIEUX VIVRE ENSEMBLE

*En 2015, VTH a poursuivi sa dynamique. Il a investi massivement dans la rénovation de son parc et la construction, renforcé la qualité de service pour ses locataires et contribué à innover dans l'accompagnement des publics fragiles.*

*Acteur opérationnel du Conseil départemental dans le champ du logement social, Val Touraine Habitat est le 1<sup>er</sup> bailleur de la Région Centre-Val de Loire.*

*En effet, avec 66 millions d'euros investis dans l'économie de la Touraine en 2015, auprès de 1 250 entreprises, nous confortons chaque jour notre mission d'intérêt général au service de nos 46 000 locataires.*

*Ce rapport d'activité illustre notre dynamisme ainsi que le professionnalisme de chacun des 391 collaborateurs.*

*Il souligne notre capacité à répondre aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux.*

*Relever les défis de demain, renforcer le lien social et contribuer à l'équilibre et à la solidarité entre tous les territoires de la Touraine constituent le socle de notre engagement.*

Jean-Gérard Paumier  
Président

Jean Luc Triollet  
Directeur général

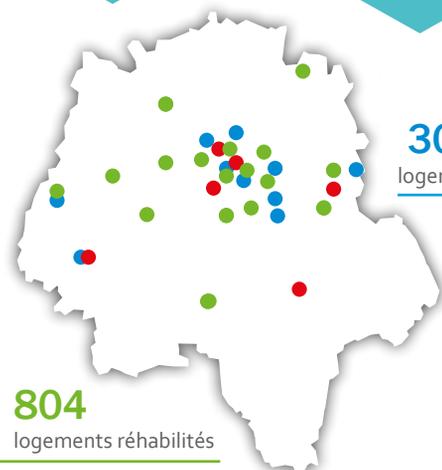
## Val Touraine Habitat est l'acteur opérationnel du Conseil départemental en matière de logement social.

26 M€

Le montant des garanties d'emprunt accordé par le Conseil départemental.

1,2 M€

Le montant des subventions versé par le Conseil départemental.



### 6 agences de proximité au service des locataires

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

### 22 opérations de réhabilitation livrées

Amboise, Azay-le-Rideau, Bléré, Bourgueil, Château-Renault, Evsres-sur-Indre, Fondettes, Joué-lès-Tours, Langeais, Montbazou, Nouâtre, Saint-Étienne-de-Chigny, Saint-Pierre-des-Corps, Sonzay, Tours, Véretz, Vouvray.

### 10 opérations de constructions neuves livrées

Azay-sur-Cher, Bourgueil, Chinon, Joué-lès-Tours, La Membrolle-sur-Choisille, Montlouis-sur-Loire, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Souvigny-de-Touraine, Truyes.

66 M€

### DANS L'ÉCONOMIE DE LA TOURAINE

28.7 M€ dans l'amélioration du patrimoine

22.4 M€ dans la construction neuve

8.9 M€ dans l'entretien courant

6 M€ dans le gros entretien

Chaque année, Val Touraine Habitat fait travailler près de **1 250** entreprises locales.

Le montant total des taxes foncières payées aux collectivités locales s'est élevé à **8,6 M€** en 2015.

## Une nouvelle gouvernance



Autour de Jean-Gérard Paumier, Président et Judicaël Osmond, Vice-président, le nouveau Conseil d'administration de Val Touraine Habitat.



## AMÉNAGER

Fort de ses 67 ans d'expérience, Val Touraine Habitat joue un rôle économique et social majeur en Indre-et-Loire. Aménager, construire, réhabiliter et répondre aux besoins des résidences spécifiques, tels sont nos objectifs.

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

Le plan de charge représente en moyenne entre 10 et 15 opérations actives, à divers stades d'avancement. Cela se traduit par une centaine de lots en phase de commercialisation et **500** en phase d'étude.

**4** opérations d'aménagement sont en phase de commercialisation :

- Larçay « La Bergerie » (45 lots à bâtir).
- Nouzilly « Les Vignes du Prieuré » (15 lots à bâtir).
- Sepmes « Le Parc » (3 lots à bâtir).
- Reugny « La Duचाie » (16 lots à bâtir).

Acteur incontournable de l'aménagement sur tous les territoires et majoritairement sur les secteurs ruraux répondant ainsi aux besoins de la population et des élus.

### PAROLE DE MAIRE

#### Jean-Luc Dupont - Maire de Chinon

« Le programme de travaux de VTH sur le quartier Labussière / Courances est essentiel pour le devenir de ce secteur important de la Ville de Chinon. En effet, ces bâtiments construits au début des années 60, ne correspondent plus aux attentes de la population tant en taille, qu'en performance thermique ou en accessibilité. Le taux de vacance est élevé et ne contribue pas à répondre à la demande forte sur le parc social !

L'adaptation, la réhabilitation ou la démolition en vue de la reconstruction doivent permettre à terme, de requalifier l'ensemble de ce quartier en lui donnant un nouvel essor. »



## CONSTRUIRE

Le département d'Indre-et-Loire continue de bénéficier d'un niveau de construction soutenu en termes de logements sociaux, grâce à une relative stabilisation, entre 2014 et 2015, du nombre d'agrèments proposés aux deux délégataires : Tour(s)plus et le Conseil départemental.

Au niveau de l'activité du bâtiment, notre office demeure l'un des principaux donneurs d'ordre du département. Ainsi, **73 %** de nos marchés en construction neuve sont passés avec des entreprises locales, les autres venant pour l'essentiel de départements limitrophes.

Le territoire de la délégation du Conseil départemental est le seul de la Région à avoir atteint 100 % de la réalisation des demandes engagées (source : DREAL). Val Touraine Habitat, principal constructeur sur ce territoire, y a grandement contribué.

Le prix de revient des constructions s'élève à **1 225** € HT/m<sup>2</sup>.

### PAROLE DE MAIRE

#### Jean-Luc Galliot - Maire de Notre-Dame-d'Oé

« Notre-Dame-d'Oé, qui a dépassé récemment le seuil de 3500 habitants doit accomplir un effort important pour atteindre d'ici 2025 le seuil de 20% de logements locatifs sociaux défini par la loi. La ville a donc établi un partenariat incontournable avec VTH. Près d'une dizaine de projets, parfaitement intégrés au tissu urbain existant ont été livrés ou sont en cours d'étude sur ce territoire dans une parfaite concertation. J'apprécie en effet l'écoute constante des techniciens et de la direction de VTH pour adapter les programmes à nos attentes et assurer par la suite une gestion locative de proximité. »



## LES CHIFFRES CLÉS

**68**

logements :  
programmation  
Tour(s)plus

**16**

opérations  
d'aménagement  
en phase étude

**37**

lots à bâtir  
vendus

**255**

logements :  
programmation  
Conseil départemental

**37**

logements achetés  
à Veigné, Notre-Dame-d'Oé,  
Esvres-sur-Indre  
(12 collectifs  
et 25 individuels)

**160**

logements  
mis en chantier

**25**

actes de ventes  
Hlm signés

**33**

- 24 contrats de location-accession
- 2 levées d'option
- 7 accessions directes

**307**

logements livrés (dont 3 foyers)  
dont 3 logements non conventionnés

- 262 collectifs, dont 25 PSLA et 11 accessions directes
- 45 individuels, dont 6 PSLA

**22,4** M€

pour la  
construction neuve



## RÉHABILITER

2015 est une année de forte activité avec la poursuite du Projet stratégique 2014-2018. Les travaux d'économie d'énergie représentent **29 %** du montant des travaux et permettent une économie globale de **46 %** sur les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le prix de revient prévisionnel des opérations de réhabilitation est de **17 M€**, soit en moyenne **29 148 €** par logement. Chaque opération de réhabilitation est accompagnée d'une large concertation avec les locataires concernés sur le programme détaillé des travaux, des économies de charges attendues et de l'augmentation des loyers appliquée.

*L'opération de réhabilitation des 80 logements collectifs de « Mésangerie 1 » à Saint-Cyr-sur-Loire s'inscrit dans un programme de réhabilitation des 283 logements de la « Cité de l'Air » engagé en 2013. Ce programme se poursuit par la mise en chantier en 2016 de la dernière tranche du programme, à savoir, le groupe « Mésangerie 2 » qui est un des premiers groupes construits par VTH.*

Pour maintenir en bon état d'usage les équipements existants, il y a lieu d'établir une programmation de travaux d'entretien et de gros entretien. Cette action est menée dans le cadre d'une programmation triennale, définie avec l'ensemble des services concernés. Ces gros travaux d'entretien ne donnent pas lieu à une augmentation de loyer.

En 2015, afin d'assurer le bon entretien des logements, Val Touraine Habitat a engagé pour plus de **6 M€** de gros travaux d'entretien.

### Bien vivre dans son logement à Loches

En mai 2015, Pierre Louault (Vice-président du Conseil départemental et Président de Loches développement), Jacques Barbier (Président du Pays Touraine Côté Sud), Anne Pinson (Adjointe au Maire de Loches et Présidente du CIAS), l'association des Compagnons Bâtitseurs et VTH ont inauguré l'Atelier de quartier de Loches, situé au cœur des Bas Clos.

Cette initiative originale d'auto-réhabilitation a pour but d'accompagner les familles locataires de VTH vers l'amélioration de leur habitat, le maintien dans leur logement ou l'orientation vers un logement plus adapté.

Un second appartement pédagogique fonctionne à Saint-Pierre-des-Corps, en partenariat avec le Conseil départemental.



**7 447** logements ont bénéficié de travaux dans tout le département sur l'année 2015.

**22** chantiers de réhabilitation livrés pour

**804** logements

**28.7 M€** investis pour l'amélioration du patrimoine

**14,9 M€** de travaux d'entretien courant et de gros entretien

**580** logements en cours de réhabilitation

**276** chantiers avec de gros travaux concernant

**6 643** logements

**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**  
**- 46 %**  
sur les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire



## RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

De nombreuses opérations intègrent des solutions pour répondre à des besoins spécifiques : foyers d'hébergement pour jeunes travailleurs, étudiants, seniors, habitat en faveur des gens du voyage, gendarmeries, habitat intergénérationnel...



Val Touraine Habitat poursuit sa collaboration fructueuse avec la Gendarmerie qui salue la qualité d'un partenariat peu fréquent à l'échelle nationale. Après avoir livré 4 nouvelles brigades en 2015 : Château-la-Vallière, Monnaie, Neuillé-Pont-Pierre et Savigné-sur-Lathan, 6 autres programmes (Loches, Avoine, L'Île-Bouchard, Amboise...) sont en cours de montage et représentent 162 logements de fonction. À Montlouis-sur-Loire, le premier lotissement d'habitat social adapté aux gens du voyage en Indre-et-Loire a été livré. Composé de 10 maisons (3 T2 et 7 T3), il présente la particularité de pouvoir faire stationner une caravane sur le terrain.

L'année 2015 a aussi été marquée par la livraison de 3 nouvelles résidences spécialisées :

- Saint-Avertin « Résidence Seniors de l'Ormeau » - 52 logements.
- Souvigny-de-Touraine « MARPA - École » - 22 logements.
- Chinon « Résidence Sociale des Groussins » - 62 logements.

Ce qui porte le nombre de résidences spécialisées à **55**.

Les travaux engagés en 2015 sur les résidences existantes se sont élevés à **2 M€**, dont 2 opérations de mise en sécurité d'établissement, l'une à Amboise à l'Ehpad « Ambroise Paré » et l'autre à La Celle-Guénand à l'Ehpad de « La Châtaigneraie ».

### Politique du vieillissement

Le vieillissement de la population et le développement de l'assistance pour le maintien à domicile ont considérablement fait évoluer les besoins d'adaptation de nos logements aux handicaps. Val Touraine Habitat doit répondre à des demandes d'adaptation en constante augmentation.

À Souvigny-de-Touraine, la MARPA-École est la 1<sup>ère</sup> structure « intergénérationnelle » de France à accueillir seniors et écoliers sous le même toit.

À Richelieu, construction de 95 chambres pour le futur Ehpad « Marcel Fortier »



**10** gendarmeries programmées en deux ans

**55** résidences spécialisées dont 3 livrées en 2015

**115** logements adaptés aux personnes à mobilité réduite



RÉHABILITER



RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

# 2015 en chiffres

## TAUX DE VACANCE

Taux de vacance globale à 3 mois : **2,47 %** (contre 2,6 % en 2014).

Taux de vacance commerciale à 3 mois : **1,34 %** (contre 1,54 % en 2014).

## TAUX DE ROTATION

Un taux de rotation en baisse à **11.95 %** (contre 12,38 % en 2014).

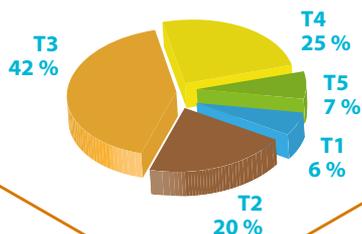
## FINANCES

Chiffre d'affaires : **89 M€**.

Autofinancement net : **10,5 M€**.

Résultat comptable : **13,7 M€**.

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS



VTH a placé la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) au cœur de sa démarche stratégique.



## ESPRIT D'ÉQUIPE

Les salariés de VTH engagés dans les 10 & 20 km de Tours.



## PATRIMOINE

**23 200** logements gérés, dont 2 182 équivalents logements en foyers.

**73 %** de collectifs et d'intermédiaires et **27 %** d'individuels.

**45 %** de logements dans l'agglomération Tour(s)plus et **55 %** dans le reste du département.

**200** logements locatifs neufs mis en service.

**1** opération innovante en faveur de la biodiversité saluée comme exemplaire par l'Union sociale pour l'habitat (USH), en partenariat avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO Touraine) pour protéger les hirondelles lors des chantiers de réhabilitation.

<sup>(1)</sup> : chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2016 hors foyers.

## SOCIAL

Le loyer moyen pour un T3 est de **404 €**.

Le service social a assuré le suivi de **503** locataires.

**10 638** locataires sont bénéficiaires des APL.



## INSERTION PAR L'ÉCONOMIQUE

VTH porte et soutient également de nombreuses initiatives dans le champ de l'insertion par l'économique : Régie des quartiers, clause du «mieux-disant social», Compagnons bâtisseurs...

**21 673**

heures d'insertion réalisées grâce aux marchés passés avec les entreprises.

Soit **13** équivalents temps plein.



Opération de réhabilitation à Montbazou pour le groupe « La Taille aux Renards ».



## PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS

Pour mener à bien sa mission d'intérêt général, VTH travaille en relation étroite avec les acteurs locaux et les locataires pour construire une offre répondant aux exigences de qualité à des coûts maîtrisés.

Cette volonté de proximité s'exprime également au travers des relations privilégiées entretenues avec les collectivités, qui apprécient l'investissement de nos équipes sur les territoires.

### PAROLE DE MAIRES

**Nadège Arnault - Maire de Theneuil**  
Vice-présidente du Conseil départemental

« Val Touraine Habitat est le partenaire incontournable du Conseil départemental d'Indre-et-Loire, avec lequel nous pensons des réponses concrètes aux besoins de construction et de réhabilitation de logements sociaux, mais également aux besoins d'hébergement et d'accueil de nos personnes âgées. VTH est enfin un acteur essentiel sur le plan économique et social dans notre département, en soutenant directement nos politiques de retour à l'emploi, au profit des bénéficiaires du RSA associés pleinement à ses missions d'entretien des logements ou des parties communes des résidences, en s'appuyant sur des dispositifs d'insertion par l'économique. »

**Frédéric Augis - Maire de Joué-lès-Tours**

« Le partenariat entre Joué-lès-Tours et VTH s'inscrit résolument dans une logique de collaboration et d'engagements mutuels. Un partenariat gagnant/gagnant qui n'a qu'un objectif : l'amélioration de l'habitat et de l'urbanisme dans notre Ville, pour faire de Joué-lès-Tours un espace de vie agréable et épanouissant pour tous ses habitants. »

### RENFORCER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS LOCAUX

Val Touraine Habitat a confirmé son engagement de qualité auprès de ses interlocuteurs dans le cadre de son projet stratégique destiné à :

- Anticiper l'avenir du logement social,
- Apporter un cadre de vie agréable aux locataires,
- Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux pour répondre à la demande sur leur territoire.

### UNE ENTREPRISE TOURNÉE VERS UN AVENIR RESPONSABLE

VTH a placé la Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) au cœur de sa stratégie d'entreprise, afin d'optimiser ses impacts sur la société et l'environnement et contribuer ainsi à l'édification d'un avenir durable pour tous. Notre office fait partie de la vingtaine de bailleurs en France pleinement investis dans ce domaine.



## ACTEUR DE LA PROXIMITÉ ET DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Notre mission d'intérêt général au service du logement social nous oblige à relever un défi majeur. Celui de renforcer notre proximité et l'écoute de nos locataires, en développant la qualité de service.

### ÉCOUTE, DIALOGUE ET QUALITÉ DE SERVICES

Depuis plusieurs années, des actions sont mises en place pour développer le dialogue avec les locataires (Locataires référents, Forum des locataires, Conseil de concertation locative...), améliorer la qualité de service au plus près des besoins (médiateurs, gardiens d'immeubles...) et seront amplifiées dans le cadre de notre politique sociale.

Cette priorité marque notre volonté de préserver la mixité sociale sur tout le département, d'accompagner les parcours résidentiels à chaque étape de la vie et de mieux fidéliser nos habitants. C'est pourquoi, les 6 agences de proximité ont toutes été renforcées en personnel (Responsables de gestion de proximité, Techniciens de patrimoine, Conseillères sociales, nouvelle équipe Médiation – Tranquillité) afin d'assurer un service plus efficace et de meilleure qualité.

Ces efforts d'accompagnement et de conseil en direction des locataires commencent à porter leurs fruits, grâce à des actions qui prennent mieux en compte la participation et la concertation.



### S'investir dans les services à la population

L'attractivité du territoire passe, outre le soutien au commerce de proximité, espace de lien social, par le maintien et le développement de services publics. C'est dans ce cadre que VTH s'est associé à la Communauté de Communes de la Touraine du Sud et au Conseil départemental pour mettre en place une opération innovante sur le territoire : les Maisons de services au public (MSAP) précédemment nommées les Relais de services publics (RSP) au Grand-Pressigny, à Descartes et à Preuilley-sur-Claise.

### Diagnostic en marchant : une nouvelle façon d'améliorer son cadre de vie

Plusieurs visites de quartier rassemblant locataires, associations, municipalités et partenaires de VTH se sont succédées à un rythme soutenu dans différentes villes du département (Loches, Langeais, La Riche, Amboise...). L'idée est de partager sur le terrain les forces et les faiblesses du quartier, afin d'améliorer concrètement le cadre de vie des locataires.



### Convivialité lors des "voisinades"

Trois mois après leur entrée dans leur logement à Azay-sur-Cher, une manifestation conviviale a réuni locataires et équipes de VTH, autour du verre de l'amitié, pour un échange fructueux. Les techniciens ont bien pris en compte les suggestions des locataires. À l'avenir, VTH entend rendre réguliers ces rendez-vous pour mieux répondre aux attentes des locataires.



Acteur opérationnel du Conseil départemental,  
Val Touraine Habitat a injecté

**66 M€** dans l'économie de la Touraine.

Des investissements ont été réalisés à hauteur de **60 %** dans le département,  
hors Communauté d'agglomération Tour(s)plus,  
contre 52 % en 2014. Cette tendance sera confortée dans les années à venir.

**1<sup>er</sup>** bailleur social  
de la région  
Centre-Val de Loire.

**23 200**

logements gérés  
dont 2 182 équivalents  
logements en foyers.

**46 000**

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

Implantation  
dans  
**200**  
communes.

**391**  
collaborateurs  
dont 231 consacrés  
à la gestion  
de proximité.

[www.valtourainehabitat.fr](http://www.valtourainehabitat.fr)  
7 rue de la Milletière - 37080 Tours Cedex 2  
Tél. 02 47 87 15 15 - Fax : 02 47 87 15 19  
e-mail : [contact@valtourainehabitat.fr](mailto:contact@valtourainehabitat.fr)