



# Rapport intégré

2022

Valloire Habitat 

Groupe ActionLogement



# Sommaire

Chiffres-clés	6
Contexte géographique et économique	7
Histoire de l'entreprise	8
Faits marquants	9
Projet d'entreprise	10
Gouvernance et relations aux parties prenantes	12
Promouvoir l'équilibre social des territoires	16
La production et l'adaptation de logements	17
Respecter les intérêts des consommateurs	18
La satisfaction des clients	19
Nos clients nouveaux entrants	19
Nos clients	20
Développer un habitat responsable	22
Accompagner les parcours de vie de nos clients	24
Préserver l'environnement	27
Agir pour un impact positif sur l'environnement	28
Les actions en faveur de l'environnement	29
Contribuer à une économie durable	31
Valloire Habitat, acteur économique responsable	32
Les chiffres 2022 du Groupe Action Logement	34
Favoriser le logement pour faciliter l'emploi	35
Construire et réhabiliter durable	36
Valoriser les ressources humaines	38



Président :  
Jean-François ESCUDIER

## **Notre engagement dans la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) renforcé...**

EN 2022, le contexte économique et social a été impacté par des événements nationaux et internationaux qui ont eu une forte incidence sur le pouvoir d'achat des Français.

Au 31 juillet, la fin du pass sanitaire a marqué la fin d'une période de restrictions de plus de deux ans due à la pandémie de COVID. Logiquement, la France a repris son activité et la consommation des ménages est repartie à la hausse.

Mais à partir de septembre, tiré par la hausse des tarifs de l'énergie et de l'alimentation, le taux d'inflation a bondi jusqu'à atteindre près de 7%, réduisant ainsi le pouvoir d'achat des ménages.

Suivra alors une pénurie de carburant ainsi qu'un plan de sobriété énergétique, qui, s'il a pour objectif de réduire de 10 % notre consommation d'énergie, constitue une première étape pour atteindre la neutralité carbone.

Mais 2022 a été aussi l'année la plus chaude jamais enregistrée. Plus que jamais, elle a contribué à la prise de conscience de la nécessaire transition vers la neutralité carbone.

Le monde économique, social et sociétal a été bouleversé et parce que le logement représente en moyenne 25 % des dépenses contraintes des ménages, et plus de 35 % pour les revenus modestes et que les coûts de construction ont fortement augmenté, le secteur du logement a aussi été fortement impacté.

Valloire Habitat, acteur majeur du logement en région Centre-Val de Loire a dû une nouvelle fois s'adapter pour poursuivre sa stratégie de développement de logements, tout en prenant en compte les attentes de ses clients et en développant des actions d'intérêt général, en faveur de l'inclusion numérique ou d'une meilleure alimentation.

Dans son plan stratégique à 5 ans, Valloire Habitat a défini sa raison d'être sur la base du concept d'habitat responsable.

Les plans d'actions, qui ont été mis en œuvre au cours de l'année 2022, se sont inspirés de notre raison d'être "Concevoir et mettre en œuvre un habitat responsable et des services innovants pour accompagner le parcours de vie de nos clients et contribuer à l'attractivité des territoires".

Notre engagement dans la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) a été renforcé.

L'année a été marquée par exemple, par l'obtention de la labellisation Lucie 26000 et notre 1ère convention RSE réunissant nos partenaires, tous liés par la même envie d'agir ensemble pour assurer un monde meilleur aux générations futures. Nous avons aussi lancé de nombreux chantiers de construction en matériaux biosourcés, financé le développement de puits carbone et réalisé un vaste plan de rénovation énergétique de notre patrimoine.

Par ailleurs, les résultats en termes d'indicateurs financiers et d'activité sont bons et les objectifs tenus.

Je veux souligner l'engagement des administrateurs, et les remercier pour tout le travail qui a été fait dans le cadre des conseils d'administration et des commissions.

Je félicite et remercie l'équipe de direction et les salariés de Valloire Habitat pour leur engagement au quotidien auprès de leurs clients et partenaires, leur implication dans la RSE et le développement de Valloire Habitat dans le Loiret, l'Indre-et-Loire et le sud de l'Île de France.

Enfin, notre actionnaire majoritaire, Action Logement, nous a soutenu financièrement par une augmentation de capital qui devrait être renouvelée dans les années à venir.

Nous le remercions pour la confiance qu'il nous témoigne.

En 2023, conformément à notre plan stratégique et aux engagements de notre actionnaire, nous allons confirmer notre développement en matière de production de logements dans les bassins d'emploi, diversifier notre offre de produits et services et intensifier notre plan de décarbonation pour un impact positif sur notre environnement.



Directeur général :  
Vincent HENNERON

## **Engagés dans la transition écologique et solidaire**

2022 a été une année de fort développement qui nous a réservé, à nouveau, beaucoup de surprises, tant sur l'environnement géopolitique, économique et social, qui a été fortement bouleversé.

Néanmoins, nous avons fait preuve d'adaptation et de solidarité face aux difficultés.

Nos indicateurs de gestion sont restés à un bon niveau malgré les hausses de prix de l'énergie générateurs d'inflation. Nous avons été particulièrement attentifs et avons accompagné les clients les plus fragiles. Les résultats financiers ont été maintenus malgré la hausse des charges financières dues principalement à la hausse du taux du Livret A.

En 2022, Valloire habitat a investi 140 millions d'euros dans l'économie locale, générateurs d'activité et d'emplois.

Notre production locative et la réhabilitation thermique de notre patrimoine se sont accrues avec des volumes très significatifs dans la lignée des années précédentes.

L'innovation fait partie de notre ADN, et ainsi, nous avons par exemple proposé de nouveaux services à nos clients, que ce soit avec le contrat multiservices ou les nouveaux engagements sur la garantie des services rendus.

Nous avons aussi élargi notre offre avec la production de nouveaux logements en location intermédiaire, ce qui nous permet de répondre à des besoins exprimés notamment par les salariés d'entreprise.

Par ailleurs, nous avons placé la RSE au cœur de notre projet d'entreprise pour être acteur de la nécessaire transition écologique.

Valloire Habitat est désormais labellisé LUCIE 26000, ce qui confirme notre engagement d'améliorer notre performance économique, sociale et environnementale et de renforcer notre dialogue avec les parties prenantes.

La 1ère convention RSE que nous avons organisée, a permis de réunir nos partenaires dans le but d'agir ensemble pour un impact positif sur notre environnement.

Nous avons aussi mis en place un plan d'actions destiné à réduire de 25% nos émissions de Gaz à Effet de Serre à horizon 2025, ce qui nous a conduit, par exemple, à privilégier les constructions en matériaux biosourcés, de nous engager dans une certification de management de l'énergie sur le patrimoine et restaurer des puits carbone par le reboisement grâce à un fonds vert destiné à les financer.

Conformément à notre projet d'entreprise, nous avons poursuivi la transformation de notre organisation dans le cadre d'un dialogue constructif avec l'ensemble des salariés et leurs instances représentatives.

Enfin, je voudrais souligner et remercier l'engagement de notre gouvernance et de notre actionnaire Action Logement qui, par leur confiance soutiennent le développement de l'entreprise.

Je remercie aussi les femmes et les hommes de l'entreprise qui agissent pour répondre à la demande de nos clients, contribuent au résultat de l'entreprise et s'engagent à mes côtés dans le défi de la transition écologique et solidaire.

# chiffres clés 2022\*



18 547  
logements locatifs

39 633  
personnes logées

1 959  
locataires entrants  
4 501 occupants

679  
mises en chantier

630  
logements neufs livrés

19 M€  
consacrés à l'entretien  
du patrimoine

262  
collaborateurs.trices

140 M€  
investis dans l'économie  
de la construction

88%  
taux de satisfaction  
client

**Valloire Habitat** est une filiale immobilière d'Action Logement, **partenaire privilégié des entreprises**, dont l'objet est de **faciliter le logement pour favoriser l'emploi.**



**Valloire Habitat est un acteur majeur de l'habitat en région Centre-Val de Loire principalement implanté dans le Loiret, l'Indre-et-Loire mais aussi en Loir-et-Cher, Eure-et-Loir, dans l'Yonne et le sud de l'Île de France.**

## NOTRE RAISON D'ÊTRE

Concevoir, mettre en œuvre un habitat responsable et des services innovants pour accompagner le parcours de vie de nos clients et contribuer à l'attractivité des territoires

## NOTRE AMBITION STRATÉGIQUE

Faciliter le logement pour favoriser l'emploi.  
Offrir de nouvelles offres d'habitat et de services immobiliers, créateurs de valeur durable et partagée.

## NOS ENGAGEMENTS RSE\*

Directement inspirés de notre raison d'être, nous agissons pour un impact positif de nos activités sur l'environnement et pour le futur. Nous pratiquons et intensifions les projets collaboratifs avec nos salariés, notre gouvernance, nos clients, nos partenaires, les élus et les collectivités des territoires.

\* Responsabilité sociétale des entreprises

## NOS VALEURS

Qualité, Innovation, Passion au service de l'utilité sociale



Valloire Habitat accompagne **la dynamique des territoires** aux côtés des élus, partenaires pour **la construction, l'aménagement, la location et la vente** de logements.

- Partenaire de 196 communes avec 18 547 logements soit près de 10% du parc social de la région Centre-Val de Loire
- 10 agences et des équipes dédiées à la proximité

**INVESTISSEMENT :**

**140 M€ investis par Valloire Habitat en 2022 :**

- 19 M€ (14%) Entretien et maintenance du courant
  - 21 M€ (15%) Gros entretien et réhabilitation
  - 100 M€ (71%) Construction de logements
- 98 % des marchés ont bénéficié des TPME régionales**

**PRODUCTION PROGRAMMÉE EN 2023 :**

**450 logements locatifs et 103 logements en accession**

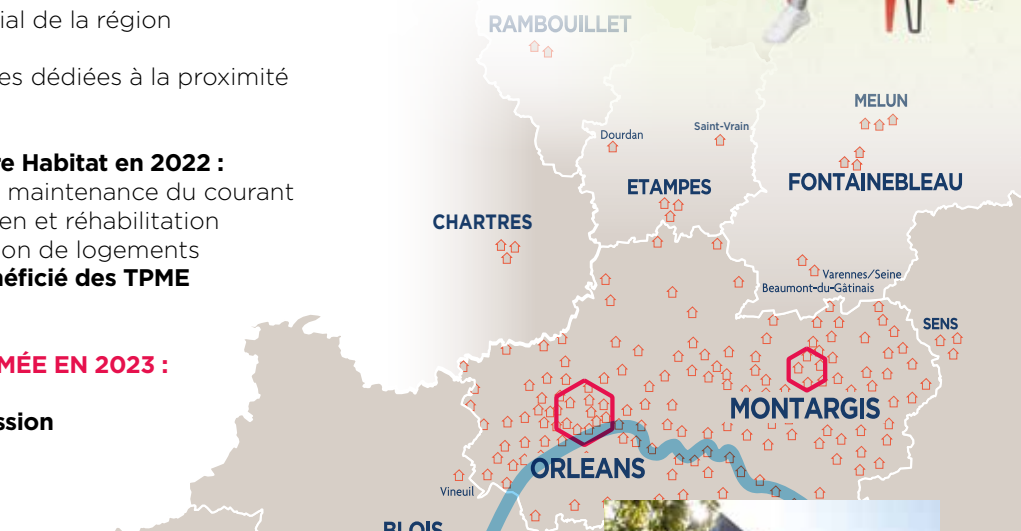
**EMPLOI ET INSERTION :**

**1 462 ETP**

**directs et indirects :**

- 262 ETP en tant qu'employeur
- 1200 ETP en tant que maître d'ouvrage
- 18 890 heures d'insertion

Contexte géographique & économique



**LOIRET ET INDRE-ET-LOIRE\***  
**1 290 513 habitants**  
**677 072 logements**  
 34% en appartements 66% en maisons  
**108 259 logements sociaux (15,6%)**  
 78% en appartements (RPLS 2021)  
 22% en maisons (RPLS 2020)  
**38% des ménages sont locataires**  
 et 15,7% dans un logement social

**ESSONNE\***  
**1 333 932 habitants**  
**570 417 logements**  
 53% en appartements 47% en maisons  
**126 618 logements sociaux (19,5%)**  
 95,5% en appartements (RPLS 2020)  
 4,6% en maisons (RPLS 2020)  
**29% des ménages sont locataires**  
 et 20,19% dans un logement social



- **Habitat collectif et individuel, locatif et accession**
- **Habitat adapté**
- **Accompagnement de l'habitat, locaux commerciaux et professionnels**
- **Lotissement, aménagement**
- **Restructuration de centre-ville**

\*Source INSEE

# Histoire de l'entreprise

**2017** Réforme Action Logement : l'ensemble des activités 1% logement sont regroupées au niveau national sous le nom d'Action Logement Service.

**1953** Création Cil Région Montargoise

**1952** Création Cil Pithiviers

**1952** Création Bâtir Cil du Loiret

**1948** Création du CIL de Tours et environs

**1943** Création 1% logement

1930

**1927** Création SA HBM de Montargis

1940

1950

1960

**1966** Création par fusion de plusieurs coopératives

**1960** Création SA HLM du Loiret

**1954** Création SICL

**1952** Création Coopérative HLM du Loiret

**1950** SA HBM de Montargis SA HLM de Montargis

1970

**1973** Coopératives devenues Société Orléanaise HLM Rurale

1980

**1986** SA HLM du Loiret devient Bâtir Centre

1990

2000

**2003** Société Orléanaise HLM Rurale devient Loiret Habitat

2002

2004

**2004** SA HLM de Montargis devient Hamoval

2006

**2005** Absorption de Loiret Habitat par Hamoval et par Bâtir Centre

2008

**2007** Coopérative HLM du Loiret devient Logis Cœur de France (Bâtir Centre devient actionnaire majoritaire)

2010

**2012** Hamoval et Bâtir Centre deviennent Vallogis

**2012** SICL devient Valloire Promotion

2014

2017

**2018** Cession de l'agence immobilière Socogim

2018

**2018** Valloire Promotion est absorbée par Vallogis

2019

**2019** Vallogis et Logis Cœur de France sont absorbés et donnent naissance à **Valloire Habitat**





19 janvier Valloire Habitat rejoint la communauté du Foncier Solidaire



Pose de la 1<sup>ère</sup> lame de bois à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)

2 mars Vincent HENNERON présente les projets de construction et de réhabilitation aux Travaux Loirétains organisés par la FFB Loiret



2 mars Visite des travaux de réhabilitation des Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)



8 mars Inauguration de l'Atelier 21 à Montargis (45)



La commune d'Azay-sur-Cher a adhéré à l'extranet communes de Valloire Habitat

2 juin



Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre des Reflets de Chartres (28)



8 juillet

Valloire Habitat Lauréat du prix de l'innovation d'Orléans Métropole pour le programme naO, 60 appartements et maisons en accession à la propriété abordable



5 oct.

Signature avec l'Etat de la Charte "Le Loiret, une chance, les entreprises s'engagent"



12 oct.

Inauguration des résidences Mozaik et le Moz à Chambray-lès-Tours (37)



26 oct.

Signature d'une convention de partenariat avec le CNPF

Déc.

Janvier

Février

Mars

Avril

Mai

Juin

Juillet

Août

Sept.

Oct.

Nov.



# Faits marquants

16 mars Action de mécénat avec l'association Duramen pour le reboisement (1 600 arbres)



29 mars

Pose de la 1<sup>ère</sup> botte de paille Résidence Ponte de Lima à Chalette-sur-Loing (45)



3 juin Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre de Villas Sonia et Villas Adrien à Bléré (37)



9 juin Convention salariés Valloire Habitat à Chambord (41)

14 sept. Inauguration, résidence Andryala à Chambray-lès-Tours (37)



29 sept. Signature de la chartre Relations Fournisseurs Achats Responsables en présence de Nadia Bouyer, directrice générale du groupe Action Logement



2 décembre Convention RSE Valloire Habitat

2 décembre Signature d'une convention de mécénat avec la Fondation Orléans

13 décembre Signature d'un contrat de conception réalisation d'un programme de réhabilitation énergétique avec Bouygues Bâtiment



# La raison d'être de Valloire Habitat



## Projet d'entreprise

Concevoir, mettre en œuvre un **habitat responsable** et des **services innovants** pour accompagner le **parcours de vie** de nos clients et contribuer à l'**attractivité des territoires**

La raison d'être désigne la façon dont une entreprise entend jouer un rôle dans la société qui l'entoure, au-delà de sa seule activité économique. Elle relève avant tout de la vision et du sens. Elle prend appui sur les valeurs de l'entreprise, renforce son identité et par là même sa culture.



### LE CONCEPT D'HABITAT RESPONSABLE

C'est le "prendre soin".  
Il crée de la valeur durable et partagée.

C'est un habitat inclusif, évolutif au regard des nouvelles valeurs d'usage à venir, avec un faible impact environnemental.

### LE CONCEPT DU PARCOURS DE VIE DE NOS CLIENTS

Il concerne la trajectoire individuelle de la personne.

Il s'agit d'accompagner la succession d'événements, d'étapes et de transitions ayant un impact sur la résidence, les relations familiales et sociales, l'activité (formation, emploi, loisirs, etc..) et la santé.

### LE CONCEPT DE SERVICES INNOVANTS

Ce sont les notions d'utile et de progrès.

L'objectif est d'apporter une gamme de services différenciés, créatrice de valeurs pour nos clients et notre entreprise à fort impact social et environnemental.

### LE CONCEPT DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Il consiste en 2 axes : attirer et fidéliser.

Valloire Habitat peut et doit contribuer au développement économique et social des territoires.

## CALENDRIER

### Janvier 2020

- Début des travaux sur le projet d'entreprise par le Comité stratégique qui est composé d'administrateurs et de salariés membres du CSE

### 24 septembre 2020

- Validation par le Conseil d'administration de la raison d'être et des axes stratégiques

### Année 2021

- Echanges avec l'ensemble des salariés
- Mise en œuvre des plans d'actions

### Année 2022

- Développement des actions en faveur du climat :
  - Labellisation LUCIE 26000
  - Convention RSE

# Nos orientations stratégiques

S'inspirant de la raison d'être, les orientations stratégiques ont pour but de **conforter les fondamentaux** qui font la réussite de l'entreprise, tout en fixant de **nouveaux axes de développement**.

- ▶ Porter **les valeurs et les ambitions du Groupe** Action Logement
- ▶ Donner **l'opportunité** à chaque collaborateur de **développer ses compétences** et d'**être acteur de la réussite** durable de l'entreprise
- ▶ Préserver notre **autonomie financière** par notre **gestion rigoureuse** et renforcer notre capacité à **créer de la valeur** durable et partagée
- ▶ Mener une stratégie offensive de **croissance de notre patrimoine** ainsi que **notre chiffre d'affaires**
- ▶ Innover en apportant **des réponses ciblées qui répondent aux enjeux sociaux et sociétaux** de nos clients et de nos parties prenantes
- ▶ Initier et soutenir de **nouveaux projets d'intérêt général** à but non lucratif
- ▶ Développer de **nouvelles offres** (habitats et services) segmentées et complémentaires qui répondent davantage aux **attentes et besoins de nos clients : stratégie de marques**
- ▶ Dans le cadre d'une offre diversifiée, concevoir et mettre en œuvre un **habitat responsable**, respectueux de son environnement qui favorise **le bien-vivre ensemble**, accessible et non excluant
- ▶ Renforcer notre présence sur les territoires par la prise en compte et l'apport de **solutions** au regard des **spécificités rencontrées**

# Nos objectifs RSE



Nos engagements RSE

**Notre raison d'être et notre rôle dans l'habitat nous donnent la responsabilité d'agir pour un impact positif de nos activités.**

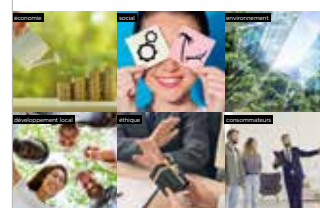
- ▶ Renforcer l'appropriation des concepts de la RSE pour une gouvernance responsable
- ▶ Promouvoir la transparence et la parité dans les instances dirigeantes
- ▶ Renforcer la prise en compte des enjeux RSE dans les achats
- ▶ Accompagner le parcours client en mettant en place des actions ciblées préventives pour anticiper les difficultés
- ▶ Innover en offrant des services pour accompagner les jeunes et le vieillissement de nos clients
- ▶ Nouer des partenariats avec les milieux associatifs, les organisations de l'économie sociale et solidaire, et les collectivités territoriales
- ▶ Former et accompagner les salariés à la RSE, pour qu'ils portent le projet d'entreprise et favoriser leur implication citoyenne
- ▶ Préserver l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle et développer les compétences des collaborateurs et collaboratrices
- ▶ Contribuer à des projets d'intérêt général
- ▶ Lutter contre le changement climatique en décarbonant nos activités
- ▶ Améliorer la performance énergétique des bâtiments et réduire leurs impacts sur l'environnement
- ▶ Mobiliser de nouveaux financements verts et solidaires pour nos opérations de construction et de réhabilitation

**Valloire Habitat  
labellisé  
LUCIE 26000**



Valloire Habitat,  
une entreprise  
engagée pour  
le climat et  
l'environnement

**La responsabilité sociale  
des entreprises chez Valloire Habitat**  
ou comment agir pour un impact positif de nos activités sur le long terme



**Notre raison d'être**  
Construire, mettre en œuvre un habitat responsable et des services innovants pour accompagner le parcours de vie de nos clients et contribuer à l'attractivité des territoires.  
En s'engageant avec nos parties prenantes, nous agissons pour un impact positif de nos activités sur la société, et nous engageons pour le futur.

**50** objectifs à court terme  
**49** actions de progrès pour les 3 à 5 ans à venir

Valloire Habitat  
Groupe Action Logement

# Gouvernance et relations aux parties prenantes



## NOS ENJEUX

- Intégrer la démarche RSE dans la stratégie de l'entreprise
- Faire reconnaître notre ambition RSE via une labellisation
- Promouvoir la transparence et la parité des instances dirigeantes
- Concilier performance financière et développement durable

## NOS OBJECTIFS

## NOS ACTIONS DE PROGRÈS à déployer sous 3/5 ans

100 % des administrateurs formés à la RSE [2022]

- > Création d'un guide de la RSE à l'usage des administrateurs
- > Séminaire annuel de l'équipe de direction sur la politique RSE
- > Création d'un comité RSE ou comité des parties prenantes

Actualiser le règlement intérieur du Conseil d'administration avec un volet RSE [2022]

- > Rendre disponible le règlement intérieur sur le site internet de l'entreprise

Être labellisé RSE et publier annuellement un rapport intégré [2022]

- > Faire vivre la labellisation RSE

Au moins 40 % des membres de chaque sexe dans le CA ou comité de direction [2024]

- > Intégrer la règle des 40 % dans toutes les instances de pilotage

30 % de finances « verte » d'ici 2025 dans nos encours de prêts [2025]

- > Chercher le label Vigéo ERIS en 2024
- > Être agréé ISR
- > Reporting et communication financière aux parties prenantes



# La gouvernance de Valloire Habitat



Valloire Habitat  
une gouvernance  
engagée

Les administrateurs s'investissent dans **la vie de l'entreprise**, prennent une part active sur les **sujets stratégiques** et ont été **à la base du projet d'entreprise**.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président	MEDEF	Jean-François ESCUDIER
1 administrateur	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Philippe BOILLE
Vice-Président	CFE/CGC	Philippe CHAUMONT
6 administrateurs -trices	MEDEF	Virginie AUBRUN, Géralde CUVILLIER, Olga GUITTON, Pascal HURSIN, Serge KIEFFER, Anne-Marie PHILIP-BENSAAD
3 Administrateurs-trices	locataires	Daniel BARAY, Nicole BOZIOT, Pascale GASSIES
1 représentant	ORLEANS METROPOLE	Marceau VILARET
1 représentante	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU LOIRET	Marie-Laure BAUDOIN
1 représentante	TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	Aude GOBLET
1 représentant	Comité AGGLO MONTARGOISE RIVES DU LOING	Charles TERRIER
1 représentante	CAISSE D'EPARGNE CENTRE	Benjamin CALLEBAUT
1er censeur		Jacques DUNIS
2ème censeur		Gérard CARON

## COMITE D'AUDIT ET DES COMPTES

1 président	Serge KIEFFER
2 membres	Philippe CHAUMONT (CFE - CGC) et Philippe BOILLE (MEDEF)

## LE COMITE STRATEGIQUE

12 membres	Jean-François ESCUDIER (MEDEF), Philippe BOILLE (ALI), Philippe CHAUMONT(CFE-CGC), Virginie AUBRUN (MEDEF), Géralde CUVILLIER (MEDEF), Serge KIEFFER (MEDEF), Pascal HURSIN (MEDEF), Anne-Marie PHILIP-BENSAAD (MEDEF), Olga GUITTON (MEDEF), Pascale GASSIES (Locataire), Stéphane ANCEAU (représentant du CSE), Yann LE GOFF (suppléant du CSE), Claude COUTON (personne qualifiée)
------------	---

## COMITE DES NOMINATIONS ET REMUNERATIONS

1 président	Jean-François ESCUDIER (MEDEF)
1 vice-président	Philippe CHAUMONT (CFE-CGC)

## COMITE DES INVESTISSEMENTS

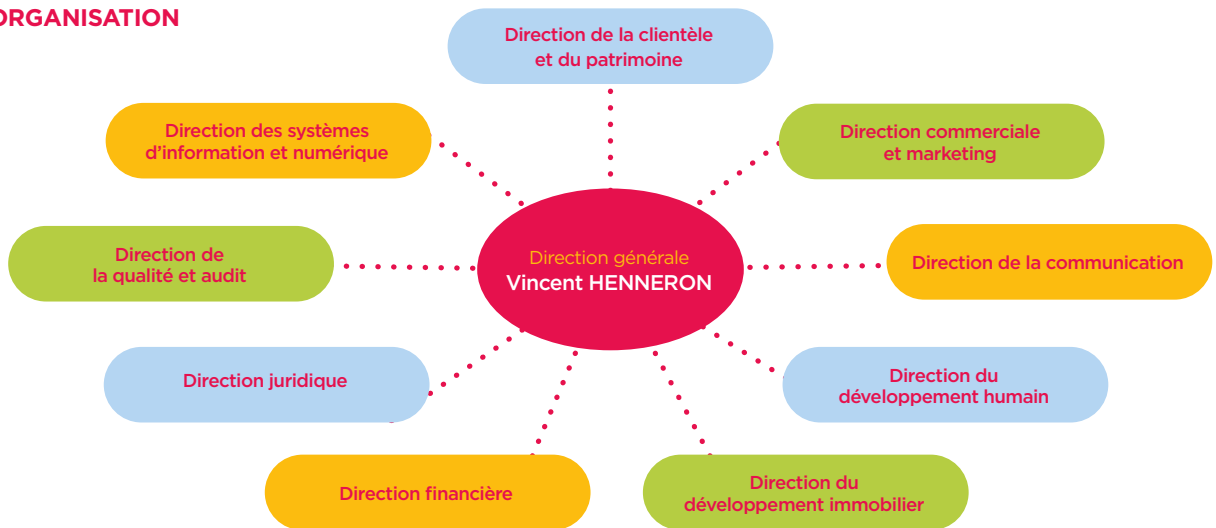
1 présidente	Anne-Marie PHILIP-BENSAAD (MEDEF)
2 membres	Philippe CHAUMONT (CFE-CGC) et Philippe BOILLE (MEDEF)

## LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les 4 commissions réparties par territoire sont composées chacune de 6 administrateurs dont 1 représentant des locataires. Sont également conviés, le maire de la commune, les présidents d'EPCI ou leur représentant, le Préfet ou son représentant. Les commissions se réunissent tous les 15 jours sur les territoires concernés.

**Les administrateurs prennent également part aux commissions Travaux Fournitures et Services et Appels d'Offres**

## ORGANISATION



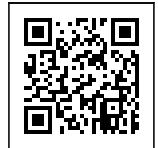
## LA PAROLE À NOS PARTIES PRENANTES

“

**MARC GAUDET,**

Président Conseil départemental du Loiret,

*“Lorsqu'il y a de gros investissements tels que Symbiose à Saran, il est important qu'on fasse une place à l'insertion professionnelle, parce que nous avons des Loirétains qui ont besoin qu'on les accompagne vers l'emploi.”*

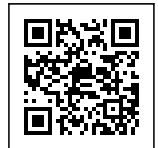


“

**SERGE GROUARD,**

Président Orléans Métropole,

*“Je voudrais vous remercier car dans un réhabilitation de l'ampleur des Chaises à Saint Jean de la Ruelle, c'est avant tout un travail collectif. C'est un partenariat avec des acteurs publics, des acteurs privés, et c'est l'ensemble de ce partenariat qui produit du résultat et du résultat efficace.”*



“

**DANIEL LABARONNE,**

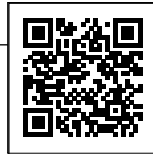
Député d'Indre et Loire,

*“La préoccupation du logement va de paire avec celle de l'activité économique. Si on veut contribuer à la transition écologique et à la réduction des Gaz à Effet de Serre, il faut à la fois combiner des logements et de l'activité économique”*





## LA PAROLE À NOS PARTIES PRENANTES



“

**Christophe CHAILLOU,**  
Conseiller départemental,  
Maire de Saint-Jean-de-la-Ruelle

*"Le quartier des Chaises est un quartier emblématique à Saint-Jean-de-la-Ruelle et le fait d'y investir ensemble, pour pouvoir d'abord répondre à l'amélioration de la vie au quotidien des locataires, c'est pour tous un enjeu essentiel. Je veux saluer tout le travail de Valloire Habitat parce que nous avons trouvé sur ce dossier, mais aussi pour d'autres, un partenaire fiable, de confiance, à l'écoute des collectivités et qui a la volonté de faire bien."*

## LA PAROLE À NOS PARTIES PRENANTES



“

**STÉPHANE CHOUIN,**  
Maire de Saint-Hilaire Saint-Mesmin,  
Vice-Président d'Orléans Métropole,

*"Valloire Habitat est un partenaire essentiel de notre développement et du développement de la métropole en matière de logement social notamment pour sa dimension au titre de la Responsabilité Sociétale des Entreprises telle qu'elle l'applique sur les critères environnementaux, sociaux, biodiversité, et économique. C'est un partenaire avec lequel il nous faut travailler pour développer le logement à l'échelle de la métropole mais aussi en fonction des particularités des communes. Vous le voyez ici avec la Vinaigrerie, c'est une réalisation qui s'intègre parfaitement dans l'environnement, un environnement plutôt vert, la commune est ancrée sur la biodiversité, sur le verdissement, nous avons quelques panneaux solaires sur les bâtiments qui contribuent aussi au développement de la solarisation d'Orléans Métropole."*

“

**CHRISTIAN GATARD,**  
Maire de Chambray-lès-Tours, Vice-Président de Tours Métropole Val de Loire,

*"Grâce à des partenaires comme Valloire Habitat, nous atteignons nos objectifs, nous sommes la 5ème ville de la Métropole à avoir dépassé les 20 % en matière de logements sociaux, et c'est pour toutes les catégories sociales, des plus modestes jusqu'à celles qui veulent avoir des PSLA, c'est-à-dire accéder à la propriété après avoir loué pendant une année et plus. On a créé des liens forts, de confiance, avec les partenaires qui nous sont fidèles, et qui proposent une offre de logements qui correspond bien à nos besoins. Ce sont des partenariats qu'on cherche bien-entendu à pérenniser."*

“

**JEAN-PIERRE GORGES,**  
Maire de Chartres,

*"Valloire Habitat apporte des solutions, parce qu'une ville ce n'est pas des logements pour les riches, des logements pour des pauvres, il faut une panoplie pour répondre à toute la population, ici avec Les Reflets de Chartres, on est dans le logement intermédiaire, et Valloire Habitat a bien compris la problématique d'une ville préfecture comme la ville de Chartres et j'espère qu'on fera de nombreux projets ensemble."*

# Promouvoir l'équilibre social des territoires



## NOS ENJEUX

- Répondre aux besoins des territoires
- Combattre les inégalités sociales
- Lutter contre les phénomènes de précarisation ou d'exclusion
- Initier et soutenir les projets d'intérêt général à but non lucratif et à fort impact social

## NOS OBJECTIFS

Augmenter le nombre de logements adaptés, accessibles, évolutifs [2021]

Plus de 50% du parc occupé par des salariés

Au moins 3 nouveaux partenariats avec le tissu associatif

Respecter les indicateurs CUS [2021]

25% des attributions en faveur des publics prioritaires

Développer les mesures de prévention des exclusions

Maîtriser l'évolution des impayés

Augmenter le nombre d'heures d'insertion [2021]

Adhérer à une fondation

Développer les actions de l'atelier vert et solidaire [2021]

## NOS ACTIONS DE PROGRÈS à déployer sous 3/5 ans

- > Clarifier la notion de logement évolutif
- > Poursuivre l'augmentation du parc adapté et accessible
- > Être labellisé HSS

- > Benchmark des pratiques sur la mixité sociale
- > Reporting et publication du bilan social
- > Partagé le bilan social avec les parties prenantes

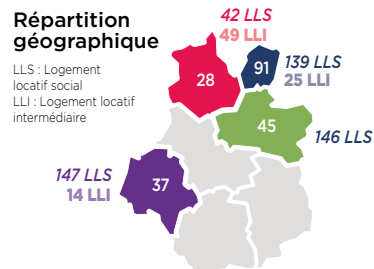
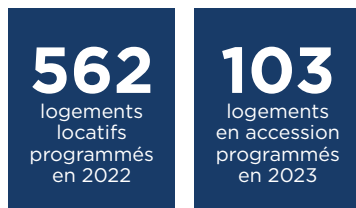
- > Identifier les locataires en dessous du seuil de pauvreté
- > Identifier les locataires en situation d'isolement
- > Nombre d'heures d'insertion : 20 000 heures par an d'ici 2025

- > Développement des projets d'intérêt général
- > Encourager l'adhésion à l'atelier vert, élargir le spectre des actions, établir un bilan annuel

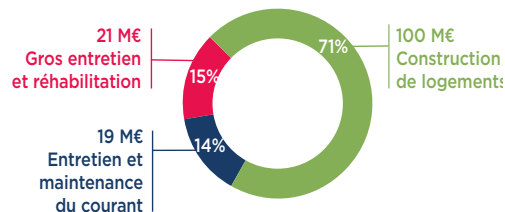
# La production et l'adaptation de logements



## CONTRIBUTION À L'OFFRE DE LOGEMENTS ET AU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES



## INVESTISSEMENT



98% des marchés ont bénéficié à des TPME régionales



## DES LOGEMENTS EXISTANTS ADAPTÉS AU HANDICAP ET AUX PERSONNES ÂGÉES

Valloire Habitat adapte les logements de son patrimoine pour répondre à la demande des personnes âgées ou aux personnes en perte de mobilité.

Cela représente près d'1,5 M€ sur 5 ans.

A ce titre, une convention a été signée avec la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail) afin d'accompagner les retraités bénéficiaires d'une aide Habitat et cadre de vie jusqu'à la fin des travaux dans le cadre de leur projet de vie à domicile.



## L'HABITAT INCLUSIF

Le patrimoine de Valloire Habitat comprend aussi 30 ensembles immobiliers, soit 1002 logements destinés aux personnes jeunes, seniors ou handicapées.



# Respecter les intérêts des consommateurs

## NOS ENJEUX

- Garantir la transparence et le respect de notre offre commerciale et de services
- Favoriser le parcours de vie des clients
- Concevoir un bâtiment "intelligent"

## NOS OBJECTIFS

## NOS ACTIONS DE PROGRÈS à déployer sous 3/5 ans

80% de clients satisfaits

Formaliser des engagements de service issus des écoutes clients

Associer les représentants des locataires aux nouveaux services client [2021]

- Rendre compte auprès des clients du respect des engagements
- Identifier des actions afin de rendre le client prescripteur

Réaliser l'offre accession sociale conformément à la stratégie financière [2021]

- Améliorer la sensibilisation et l'information auprès des acquéreurs
- Optimiser le taux de retour des enquêtes auprès des acquéreurs

Développer l'offre de logement intelligent d'ici 2024/2025

- Effectuer le retour d'expérience des bâtiments intelligents
- Associer les parties prenantes sur la conception et la gestion des bâtiments intelligents

# La satisfaction des clients

En 2022, nous avons revu nos engagements qualité envers nos clients et affichons désormais **5 engagements qualité autour de 15 actions à mettre en œuvre.**

**88%**  
Taux de satisfaction des clients



Construction, vente, gestion immobilière et services supports associés

## 1 - LEUR FACILITER L'EMMÉNAGEMENT DANS UN LOGEMENT DE QUALITÉ

- Offrir un service "confort et sécurité" du logement
- Remettre un livret locataire et un éco-guide
- Traiter le dossier d'AL/APL et accompagner pour mobiliser des aides financières
- Proposer un service gratuit pour les démarches administratives liées à l'emménagement

## 2 - ÊTRE À LEUR ÉCOUTE ET RÉACTIF AVEC NOTRE ÉQUIPE DE PROXIMITÉ ET NOS SERVICES NUMÉRIQUES

- Leur fournir un espace client en ligne pour consulter leur compte locataire, payer leur loyer ou formuler les demandes
- Être joignable 7/7, 24h/24 pour toutes les demandes liées à leur sécurité ou celle des biens

- Prendre en charge toutes les autres demandes dans un délai maximum de 2 jours ouvrés et de les informer de manière personnalisée de leur traitement.

## 3 - AGIR POUR UN HABITAT DE QUALITÉ TOUT AU LONG DE LA LOCATION

- Veiller à la sécurité des équipements du logement lors d'une visite annuelle d'un prestataire agréé.
- Donner accès à un contrat multiservices pour entretenir le logement à moindres frais
- Assurer un nettoyage de qualité dans les espaces communs des immeubles

## 4 - LES ACCOMPAGNER DANS LEURS PARCOURS DE VIE

- Être à leurs côtés en cas de difficulté financière prévisible ou avérée, en recherchant avec

eux des modalités de paiement, des aides financières ou un changement de logement

- Adapter le logement ou rechercher un nouveau logement en cas de perte d'autonomie ou de situation de handicap
- Accompagner leur mobilité professionnelle durable (CDI) avec un référent dédié dans chaque filiale du groupe Action Logement.
- Favoriser leur projet pour devenir propriétaire avec nos offres en accession et un conseil en financement gratuit d'Action Logement Services
- Préparer leur départ du logement avec une visite conseil les informant des éventuels travaux de réparation ou de nettoyage

## 5 - MESURER LEUR SATISFACTION POUR AMÉLIORER NOS SERVICES

# Nos clients nouveaux entrants

## PORTRAIT TYPE D'UN NOUVEL ENTRANT

**56 %**  
ont un emploi

**30 %**  
- de 30 ans

**45 %** sont  
célibataires

**29 %** ont des ressources  
inférieures à 20 % des  
plafonds PLUS

**33 %** sont  
des familles  
monoparentales



**1 959**  
nouveaux entrants

## LES ATTRIBUTIONS, RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# Nos clients

\*Les chiffres cités sur ces deux pages sont produits avec la méthode Acterr proposée par l'association Delphis

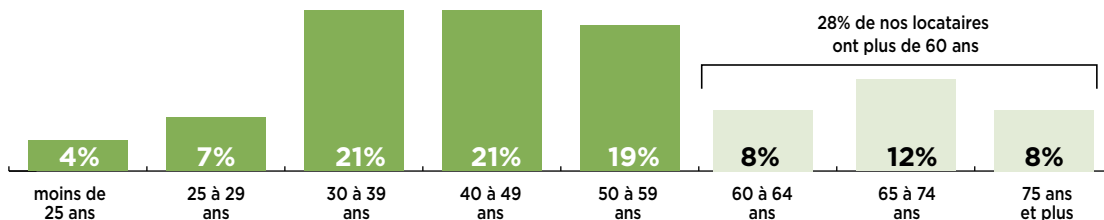
## PORTRAIT TYPE D'UN LOCATAIRE



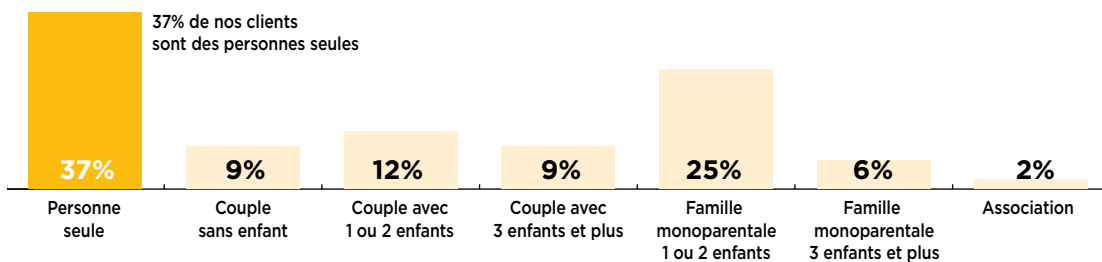
**39 633**  
personnes logées

VALLOIRE HABITAT loge  
**3%**  
de la population  
Loiret - Indre-et-Loire

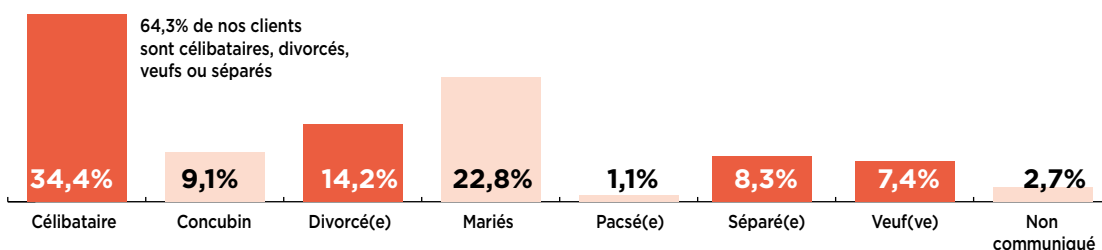
## L'ÂGE DES LOCATAIRES



## LA COMPOSITION DES FOYERS

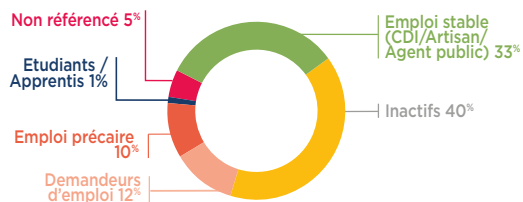


## LA SITUATION FAMILIALE

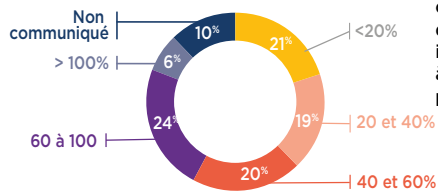




## LA SITUATION PROFESSIONNELLE

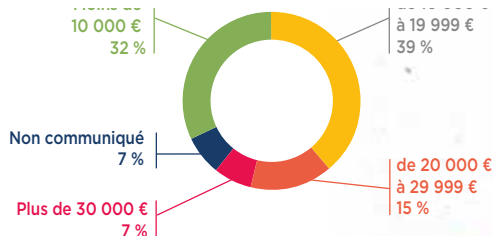


## LES RESSOURCES



69% de nos clients ont des ressources inférieures à 60% des plafonds plus

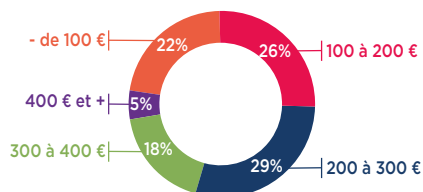
## LE REVENU FISCAL



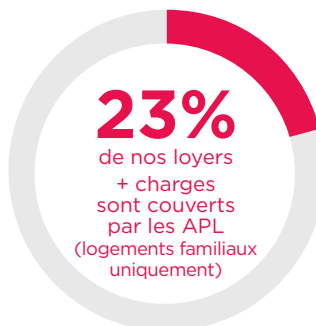
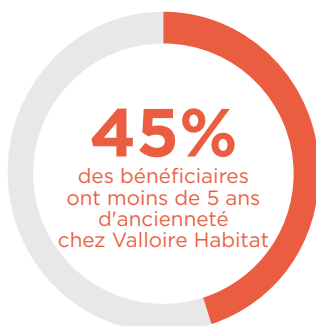
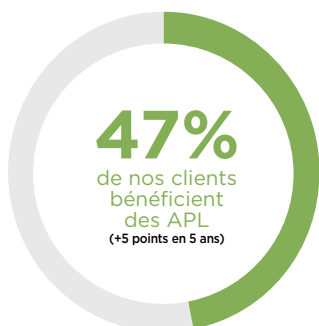
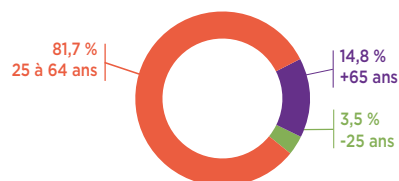
## AIDES POUR LE LOGEMENT

**206€**  
le montant moyen de l'aide

### Montant perçu des APL et AL



### Age des personnes bénéficiaires des aides



# Développer un habitat responsable et contribuer à l'attractivité des territoires

## Renouvellement des Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle Orléans Métropole (45)

Le projet de renouvellement urbain concerne 280 logements pour la réhabilitation et la résidentialisation, et 126 logements sont voués à la déconstruction.

Le quartier des Chaises a commencé sa métamorphose. Ce projet qui comporte 3 phases, se terminera en 2024 pour un coût de 26 M€.

La première concerne la réhabilitation des Diamants, (51, rue des Agates) qui est en cours pour un achèvement prévu en juin 2022, ensuite, ce sera la démolition des Saphirs et d'une partie des Émeraudes (2-4, rue des Émeraudes - 126 logements) et enfin la requalification des Émeraudes qui sera lancée en juillet 2022 pour s'achever fin 2023. Les premières interventions ont débuté en 2020 avec la rénovation des ascenseurs du 51 rue des Agates et la mise en place d'un portage gratuit pour aider les locataires pendant cette période.

Cette réhabilitation est un élément majeur de la restructuration du quartier et de son attractivité.

## Des constructions de logements en matériaux biosourcés



Devançant la future réglementation RE 2020, nous avons lancé la construction de nombreux programmes en matériaux biosourcés pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire notre impact écologique tout en offrant un confort de l'habitat.

Après la résidence **Les Nuances d'Ingré** (7 appartements) située à Ingré - Orléans Métropole livrée en 2020, **la résidence Villaboïs** (18 appartements) dans **l'écoquartier d'Alleville** à Saint-Jean-de-la-Ruelle tout comme la **résidence Ponte de Lima** (8 appartements et 7 maisons) à Châlette-sur-Loing (45) sont construites en ossature bois et isolation paille.

**Le Clos du petit Bois**, (27 maisons) situé dans l'écoquartier d'Alleville à Saint-Jean-de-la-Ruelle est construit en bois, ossature et isolation.



**Le programme immobilier naO**, composé de 60 logements appartements et maisons, situé à Orléans, allie une construction en matériaux biosourcés (bois, béton, isolation, ...) à un espace extérieur écologique avec écoulement naturel des eaux pluviales, forêt comestible partagée avec îlots de fraîcheur en été.



RENOUVELLEMENT DES CHAISES À SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE ORLÉANS MÉTROPOLE (45)



VILLABOÏS - ST-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)



Atelier Choiseul



CLOS DU PETIT BOIS - ST-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)

## **Valloire Habitat est OFS Organisme de Foncier Solidaire en région Centre-Val de Loire**

Avec cet agrément, Valloire Habitat pourra proposer une nouvelle formule d'accèsion à la propriété, le Bail Réel Solidaire, qui permet aux ménages sous conditions de ressources de devenir propriétaire en dissociant le bâti et le foncier pour lequel seule une redevance mensuelle est appliquée.

## **Extranet pour les communes**

Valloire Habitat met gratuitement à disposition des communes partenaires un espace numérique sécurisé pour faciliter les échanges et l'organisation des Commissions d'Attribution de Logements.

Ce nouveau service continue son déploiement sur de nombreuses communes d'Orléans Métropole, Tours Métropole Val de Loire et l'agglomération montargoise.

## **Valloire Habitat soutient l'économie locale**

En 2022, Valloire Habitat a injecté dans l'économie locale 140 M d'€ dans la construction neuve, les travaux d'entretien et de réhabilitation dont 98 % par des entreprises locales.

Notre activité, créatrice d'emplois à hauteur de 1 462 ETP, est équilibrée entre allotissement, entreprise générale et VEFA.

## **Chantiers Educatifs à Châlette-sur-Loing et à Orléans avec le service éducatif et Domicile Service, pour favoriser l'insertion socio-professionnelle**

Le chantier éducatif est un outil qui vise à confronter le jeune au monde du travail.

Il perçoit une rémunération et découvre les règles du monde du travail. L'objectif principal est d'aider le jeune à se réinsérer grâce à une expérience professionnelle et de l'accompagner dans ses démarches.

## **STREET ART pour favoriser l'accès à la culture**

Pour la quatrième année consécutive, Valloire Habitat a mis à disposition trois de ses façades à Châlette-sur-Loing et à Montargis, pour la réalisation de fresques murales, dans le cadre du Label Valette Festival Hors les Murs.

Pendant un mois, des artistes internationaux sont venus peindre des œuvres uniques.

Des ateliers Graph se sont aussi déroulés à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45) aux Chaises.

L'art urbain est un art destiné au grand public, éphémère et en constant renouvellement. Cette forme d'art va au-devant des habitants.



**HORS LES MURS, LABEL VALLETTE FESTIVAL,  
JUN 2022 MONTARGIS - CHÂLETTE-SUR-LOING (45)**





# Accompagner les parcours de vie de nos clients **et offrir des services innovants**

## **LES ACTIONS PERMETTANT D'AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE SE SONT POURSUIVIES EN 2022**

### **Les Mutations Solidaires pour favoriser le parcours résidentiel de ses clients**

Les Compagnons Bâisseurs s'adressent à nos locataires de la Métropole d'Orléans, de l'arrondissement d'Orléans et de l'Agglomération Montargoise, pour lesquels l'entretien locatif constitue un point de blocage à leur échange de logement ou à leur relogement. En fonction de leur situation et de leur demande, les locataires peuvent bénéficier d'un "chantier d'entraide", pour les demandes de mutation pour lequel le locataire est invité à participer ou à se faire aider par des membres de sa famille ou des amis.

### **Récup' Solidaire pour une nouvelle vie : pour favoriser l'appropriation du logement par ses clients**

Valloire Habitat, au-delà de son offre de logement, souhaite répondre à un réel besoin des ménages les plus en difficulté, celui de s'équiper, et de se meubler à moindre coût.

### **L'ATELIER 21 pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ses clients**

Situé au cœur du quartier prioritaire du Plateau, L'ATELIER 21 est un lieu d'information, de démonstration et de test dédiés aux thèmes du logement et de l'habitat. Dans cette maison pédagogique, en partenariat avec le PIMMS à Montargis (45), des actions collectives et participatives sont programmées sur des thématiques relatives aux économies d'énergie, à l'entretien courant du logement ou encore à la gestion budgétaire.

## **LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

**Au-delà de ses activités, Valloire Habitat mène des actions visant à soutenir ses clients dans leur vie quotidienne. Portées par des membres du conseil d'administration et les salariés, 2 projets ont été lancés.**

### **L'accompagnement pour une alimentation saine et économique**

Le projet Alimentation-Nutrition-Santé a pour objectif d'aider les familles en précarité à faire leurs achats en choisissant les bons produits sains et peu chers. Il s'agit aussi de jardiner grâce aux jardins partagés. Cette action se fait en lien avec l'association Mille sourires. Les clients sont accueillis au sein de l'appartement pédagogique situé à Montargis.

### **Accompagner nos clients vers l'inclusion numérique**

Le monde numérique a envahi nos vies quotidiennes et un certain nombre de nos clients sont très éloignés de ces nouvelles technologies. Valloire Habitat, grâce à ce projet permet la formation à ces technologies mais également l'accès au matériel. Pour trouver l'association qui gère cette action, Valloire Habitat et l'APES (Association mutualisée d'intérêt général du groupe Action Logement) ont lancé un appel à projet. C'est Familles Rurales du Loiret qui a été lauréate et s'est vue attribuer une somme de 8000 €.



“

**Franck LEJUST,**  
directeur  
de territoire  
Valloire  
Habitat,  
Président  
du PIMMS

*“Nous avons constaté que de nombreux locataires éprouvent des difficultés dans la gestion de leur facture d'énergie et dans l'entretien de leur logement. Nous nous sommes donc rapprochés de partenaires locaux et avons créé la maison pédagogique l'Atelier 21 à Montargis”*



L'ATELIER 21



UNE ALIMENTATION SAIN ET ÉCONOMIQUE

## AMÉLIORER LE VIVRE ENSEMBLE

### Ateliers "Retape ton meuble"

De nombreux ateliers ont été organisés sur Orléans Métropole pour redonner une seconde vie aux objets avec la Ressource AAA (Alternative, Artisanale et Artistique). Cette action de sensibilisation au réemploi a pour objectif de développer ou de conforter le lien social, favoriser la mixité, l'échange, l'entraide et le partage. Elle contribue également à rendre concrète une démarche de réduction des déchets.

### Actions d'animations en faveur du vivre ensemble

Valloire Habitat continue à soutenir les initiatives locales sur son patrimoine en lien avec les partenaires notamment sur les domaines de l'échange de services sous forme d'accorderie avec l'association ReSO à Orléans, les animations de l'été ou de fin d'année, la médiation et l'aide à la parentalité.

### Épicerie sociale et solidaire à Montargis avec IMANIS

Une épicerie sociale et solidaire se présente comme un commerce de proximité classique. Elle permet à un public en difficulté économique de réaliser ses courses et de choisir les produits qu'il souhaite consommer, en proposant des denrées de qualité entre 10% à 30% de leur valeur marchande. La force des épiceries solidaires est de proposer une offre alimentaire diversifiée et de qualité avec notamment produits frais, fruits et légumes. Les clients de Valloire Habitat sont orientés vers l'épicerie solidaire par nos conseillères sociales. Les épiceries solidaires sont, aussi et surtout, des lieux d'accueil, d'écoute et d'échanges. Le « coup de pouce » apporté est un moyen d'aborder d'autres questions, la santé, l'éducation, le logement, l'emploi, la gestion du quotidien...



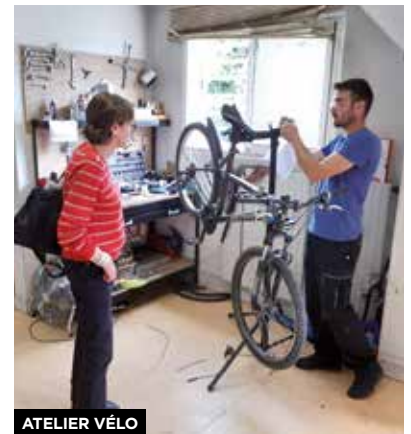
ÉPICERIE SOLIDAIRE

### Atelier participatif vélo

En partenariat avec l'association Mille Sourires, des ateliers permettent de réparer des vélos abandonnés, de sensibiliser au réemploi et de favoriser la mobilité avec les vélos réparés.

### Nouveaux jardins partagés

De nouveaux jardins ont été mis en place notamment à Montargis et Tours. Ces lieux de rencontre et d'échanges sont aussi des espaces bons pour la planète, car les jardiniers adaptent des pratiques respectueuses de la nature sans pesticide.



ATELIER VÉLO



RETAPE TON MEUBLE



LA GRANDE LESSIVE



NOUVEAUX JARDINS PARTAGÉS

## SERVICES ASSOCIES PROPOSES AUX CLIENTS DES IMMEUBLES COLLECTIFS DES CHAISES A SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)

### Dans le cadre du projet de réhabilitation-déconstruction aux Chaises, à Saint-Jean-de-la-Ruelle, nous avons engagé un projet pour et avec les habitants.

Une large concertation a été engagée avec les parties prenantes (l'Etat, Orléans Métropole, L'ANRU, la ville, l'association locale des locataires, le conseil citoyen). L'accompagnement des familles s'est traduit par une charte de relogement qui leur a garanti le respect de leur situation socio-économique et leurs souhaits de parcours résidentiel.

### 10 logements de convivialité mis à disposition des locataires :

Les travaux qui s'inscrivent dans la durée, et le niveau de nuisances peuvent générer un inconfort pour certains de nos locataires.

Des échanges réguliers avec l'association locale des locataires, le conseil citoyen, la commune et la Métropole nous ont permis d'imaginer un service innovant d'accompagnement des locataires dans le cadre des travaux de réhabilitation :

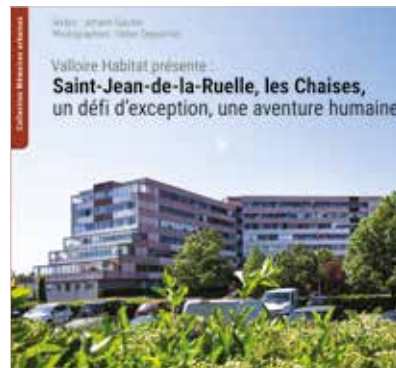
- Service à la carte : mise à disposition gratuite de 10 logements de convivialité répartis sur les 3 ensembles collectifs avec possibilité pour les locataires qui seraient gênés par les nuisances dans leur logement ou à proximité de réserver pour quelques heures ou plusieurs jours
- Les logements sont meublés, équipés et connectés
- La remise en état des logements est assurée avec l'utilisation de revêtements muraux traités anti-bactéricide

Le service est gratuit et entièrement pris en charge par Valloire Habitat.

**Cette initiative a reçu le "Prix annuel de l'Innovation du Logement Social 2021" d'Orléans Métropole.**



### Un livre pour conserver et transmettre la mémoire



Avant de lancer les travaux, nous avons souhaité conserver et transmettre la mémoire de ses habitants.

Ce livre grave dans l'histoire les 50 années de vie de ce quartier avant sa métamorphose et garder la mémoire de ses habitants, des élus, associations, entreprises et salarié-es de Valloire Habitat. Publié aux Éditions du Jeu de l'Oie, ce livre a été offert à tous les habitants des Chaises.



### METTRE EN ŒUVRE DES SERVICES INNOVANTS POUR SES CLIENTS

#### Le contrat multiservices

Grâce au contrat multiservices de Valloire Habitat, les clients font réaliser les travaux d'entretien de leur logement à moindre frais, facilement et rapidement.

Ce contrat comprend, une visite annuelle de vérification des équipements, l'ensemble des dépannages, réparations et changements de pièces répertoriés, un numéro unique dédié, des délais négociés. Déplacements et main d'œuvre sont compris.

#### De nouveaux engagements

- Prestation gratuite de portage en cas de panne d'ascenseur prolongée au-delà de trois jours
- Mise à disposition de convecteurs en cas d'absence de chauffage collectif au-delà de trois jours
- Remise commerciale en cas de défaut de fonctionnement des ascenseurs ou du chauffage collectif







# Préserver l'environnement

## NOS ENJEUX

- Lutter contre le changement climatique en décarbonant nos activités
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Maîtriser les impacts environnementaux dans la production de logements
- Préserver la biodiversité et lutter contre l'épuisement des ressources naturelles

## NOS OBJECTIFS

Réaliser le bilan carbone  
Définir le plan carbone [2021]

Eradiquer les étiquettes  
énergétiques F et G d'ici 2023

100% des opérations neuves avec  
une certification environnementale  
Au moins 2 opérations neuves et 1  
réhabilitation par an en matériaux  
biosourcés [2021]

Des produits d'entretien ménager ou  
espace vert labellisé « vert » [2025]

Ré-employer des matériaux ou mobiliers  
Améliorer la gestion des déchets [2021-  
2025]

## NOS ACTIONS DE PROGRÈS à déployer sous 3/5 ans

• Favoriser le recours aux énergies renouvelables  
et de récupération de chaleur

• Agir sur les étiquettes E [2030]

• Elaborer un référentiel interne chantier à faibles nuisances  
• 60% des opérations neuves VEFA avec le chantier à faibles nuisances  
• Augmenter la part de matériaux biosourcés

• Valoriser nos espaces « vert » via des projets  
de préservation de la biodiversité

• Déployer sur tous les territoires la gestion des déchets

# Agir pour un impact positif sur l'environnement



**25 283 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>**

Les émissions de Valloire Habitat sur l'année 2019 représentent les émissions de GES de 6 320 montgolfières rejetées dans l'atmosphère.

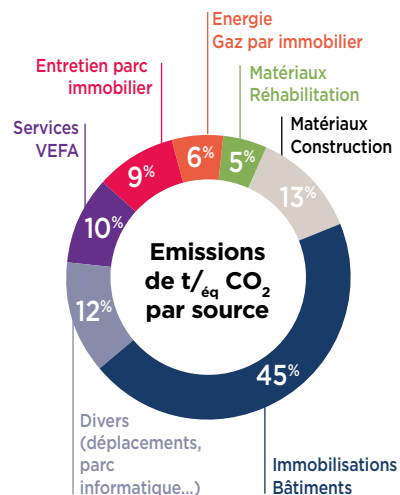
La **conscience environnementale** est très présente, c'est pourquoi Valloire Habitat a réalisé son bilan carbone.

Le terme Bilan Carbone® désigne la méthode développée par l'ADEME et reprise par l'Association Bilan Carbone (ABC) en 2011, qui propose la définition et la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation et de réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) pour les organisations. L'année 2019 a été choisie comme base de référence car elle représente une activité normale en termes de construction, réhabilitation et fonctionnement interne.

## LES RÉSULTATS SUR L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE 2019

Les émissions de Valloire Habitat sur l'année 2019 s'élèvent au total à 25 283 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>. Cela représente les émissions de GES de 25 283 personnes effectuant un aller-retour Paris/New-York en avion, ou en trois dimensions, l'équivalent de 6 320 montgolfières comme celle-ci rejetées dans l'atmosphère et cela pour une seule année.

Le principal poste d'émissions est l'immobilisation de bâtiments, qui correspond à l'ensemble des surfaces de logements possédés par Valloire Habitat depuis 20 ans. Le 2ème poste provient de tous les matériaux utilisés pour la construction des logements neufs réceptionnés en 2019.



## 1ÈRE CONVENTION RSE - 2 DÉCEMBRE 2022



**Jean-François Escudier, Président et Vincent Henneron, Directeur général de Valloire Habitat ont accueilli, le 2 décembre dernier, leurs partenaires, représentants du monde associatif, organisations de l'économie sociale et solidaire, collectivités territoriales, élus, banques, constructeurs, architectes, lors de la première convention RSE organisée par Valloire Habitat, au Centre de Conférences d'Orléans.**

Valloire Habitat a fait de la RSE un de ses axes stratégiques en partant du constat que son rôle dans l'habitat lui donne la responsabilité d'agir pour un impact positif de ses activités, notamment en réduisant ses émissions de CO<sub>2</sub>. Valloire Habitat souhaite innover en apportant des réponses ciblées qui répondent aux enjeux sociaux et sociétaux de ses clients et de ses parties prenantes.

C'est également pour Valloire Habitat, concevoir et mettre en œuvre un habitat responsable, respectueux de son environnement qui favorise le bien-vivre ensemble, accessible et non excluant. Cette convention a été l'occasion de présenter différents projets menés par Valloire Habitat et d'offrir l'opportunité à ses partenaires de s'exprimer sur leurs visions de la RSE.



# Les actions en faveur de l'environnement



## Trajectoire bas carbone

Valloire Habitat, par ses actions, développe une stratégie bas carbone selon trois axes : réduire notre empreinte carbone avec un objectif de -25 % des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2025, à privilégier les constructions en matériaux biosourcés, s'engager dans une certification de management de l'énergie sur le patrimoine et restaurer des puits carbone par le reboisement grâce à un fonds vert destiné à les financer. **Nous favorisons à la fois la séquestration de carbone et le développement de la biodiversité.**

### PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Valloire Habitat œuvre pour la préservation de la biodiversité depuis quelques années notamment dans la conception des opérations : recensement des enjeux écologiques du site, présence d'espaces végétalisés et choix d'espèces végétales adaptées au climat et au terrain.

### MAÎTRISE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Toutes les constructions neuves destinées à la location ou l'accession à la propriété sont certifiées NF HABITAT HQE, construction de logement CERQUAL ou Bâtiment Energie Environnement Plus de PRESTATERRRE. Au moins 2 opérations de construction neuve sont en matériaux biosourcés. afin de réduire les émissions de carbone liées aux matériaux de construction.



### DÉVELOPPEMENT DE PUIITS CARBONE

Nous contribuons à la restauration de puits carbone en finançant des projets de reboisement certifiés label bas carbone créé par le Ministère de la Transition écologique.

Une première opération de soutien à la sylviculture a eu lieu le 16 mars dernier où 1 300 arbres ont été plantés dans une forêt de Sologne en partenariat avec l'association Duramen. Cela représente 900t CO<sub>2</sub> sur 30 ans. Le 26 octobre 2022, nous avons signé une convention avec un propriétaire de Spay (72) et le Centre National de la Propriété Forestière dans le but de boiser 6 hectares en janvier 2023.

### CRÉATION D'UN FONDS VERT

Valloire Habitat a créé un fonds vert destiné à soutenir la restauration de puits carbone pour financer des projets de reboisement certifiés label bas carbone créé par le Ministère de la Transition écologique. Son montant est de 50 euros par logement construit ou réhabilité annuellement.

## CONSTRUCTION EN MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

- Programme Le Clos du Petit Bois à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45) en partenariat avec Nexity :



C'est un programme de 27 maisons en ossature bois, destinées à la location intermédiaire

- Programme résidence Villaboïs à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)



- Programme naO, 60 appartements en accession à la propriété à Orléans (45)

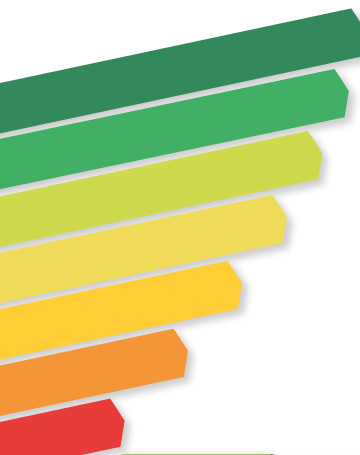


L'opération est faite avec des matériaux biosourcés. Un espace végétal commun est prévu avec une forêt comestible pour favoriser la diversité et créer les îlots de fraîcheur.



- Programme Ponté de Lima à Châlette-sur-Loing (45)

C'est un programme de 8 appartements et 7 maisons, destinés aux seniors, construits en ossature bois et isolation paille avec jardin et compostage intégré.



## MAÎTRISE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ENTRETIEN, L'AMÉLIORATION ET LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS

Valloire Habitat a adopté un plan stratégique énergétique qui nous permet d'assurer la pérennité d'un bâtiment au travers d'objectifs énergétique et environnementaux (diminution des consommations d'énergie) et la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Nous sommes engagés dans une démarche de certification de management de l'énergie sur le patrimoine.

Les logements Valloire Habitat sont équipés d'ampoules économiques, les robinets sont munis d'un mitigeur qui permet de contrôler l'arrivée d'eau et de doser l'eau chaude et l'eau froide, les DPE sont renouvelés tous les 10 ans.

Concernant l'entretien courant du patrimoine, nous n'utilisons plus de pesticides pour préserver la santé des locataires et la nature. Nous utilisons également des produits écolabel ou écocert dans l'entretien ménager lorsque c'est possible.

Pour les travaux de gros entretien et gros travaux immobilisés, nous effectuons des travaux d'économie d'énergie pour permettre la baisse des charges de nos locataires (remplacement chaudières et convecteurs, isolation...) et nous favorisons la mise en place d'éclairage à leds lors des rénovations des cages d'escaliers.



## UNE ENTREPRISE ENGAGÉE POUR L'ENVIRONNEMENT ET SOLIDAIRE

Les salariés volontaires participent à l'atelier participatif vert & solidaire en organisant des collectes Green Friday, Noël solidaire, tickets du cœur. La mise en place d'une charte d'impression partagée a visé à réduire notre consommation de papier et le recycler.

## LA PÉDAGOGIE AUPRÈS DES LOCATAIRES

A chaque entrée des locataires, sont remis des outils pédagogiques et ludiques visant à économiser l'eau, le chauffage, l'électricité mais aussi entretenir son jardin par exemple.

Des tutoriels sous forme de vidéo sont aussi disponibles sur la chaîne YouTube de Valloire Habitat et sur l'extranet client.

Des appartements pédagogiques accueillent les locataires à Orléans et Montargis. Ce sont des lieux de rencontre pour apprendre les bons gestes et les bonnes pratiques afin de réaliser des économies d'énergie.







# Contribuer à une économie durable

## NOS ENJEUX

- Lutter contre les phénomènes de discrimination
- Prévenir la concurrence déloyale et développer des liens durables avec les fournisseurs
- Renforcer la prise en compte des enjeux du développement durable dans les achats

## NOS OBJECTIFS

## NOS ACTIONS DE PROGRÈS à déployer sous 3/5 ans

Augmenter le nombre de salariés handicapés et de salariés de plus de 50 ans

100% des situations signalées traitées sous moins de 3 mois [2021]

100% des salariés formés contre la corruption

Actualiser la cartographie des risques anti-corruption [2021]

Actualiser la charte prestataire

Réduire le délai de paiement d'au moins 10 jours par rapport au délai légal de paiement

Identifier les situations de dépendance économique

Formaliser la politique d'achat responsable

60 % d'entreprises locales dans nos marchés [2021-2023]

- Editer une charte de la diversité ou un accord spécifique
- Communiquer et sensibiliser sur le droit d'alerte

- Rendre disponible la charte déontologique sur le site internet
- Sensibiliser les fournisseurs sur le risque de corruption

- Déployer la politique d'achat responsable
- Communiquer aux parties prenantes le reporting sur les achats responsables
- Réaliser du benchmark des meilleures pratiques d'achat responsable



# Valloire Habitat, acteur économique responsable



**Valloire habitat est un acteur économique important, engagé dans l'économie circulaire.**

**L'année 2022 a été marquée par la fin du pass sanitaire au 31 juillet, puis a permis une reprise de l'activité et de la consommation. Mais à partir de septembre, l'inflation tirée par la hausse des tarifs de l'énergie a réduit le pouvoir d'achat des ménages.**

**Malgré cela, Valloire habitat a tenu ses objectifs. 140 millions d'euros ont été investis dans la construction neuve, les travaux d'entretien et la réhabilitation, 98 % sont réalisés dans l'économie régionale.**

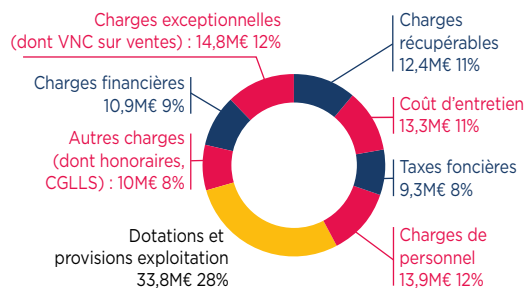
**La structure financière est solide et prévoit dans les 3 prochaines années :**

- La construction de 450 nouveaux logements par an
- La réhabilitation de 650 logements par an
- La vente de 75 logements neufs par an
- La vente de 100 logements anciens

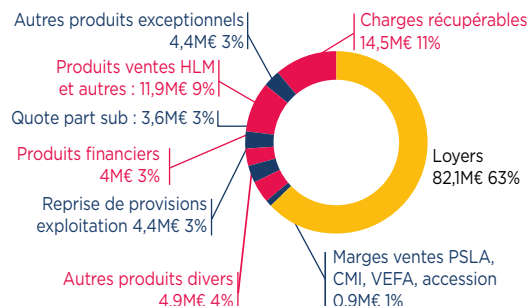
**et dans les 10 prochaines années :**

- 1 milliard d'€ sera investi dans l'économie locale

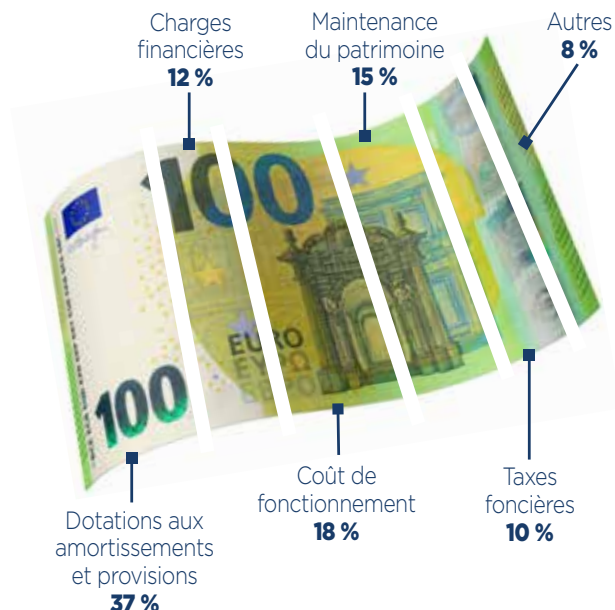
## LES CHARGES : 121,13 M€



## LES PRODUITS : 130,85 M€



## QU'AVONS-NOUS FAIT AVEC 100€ DE CHIFFRE D'AFFAIRES ?



Équilibre du bilan	en K€ ANNÉE 2021	en K€ ANNÉE 2022
<b>Capitaux permanents</b>	<b>942 995</b>	<b>997 809</b>
• Capitaux propres	307 809	317 505
• Provisions	14 041	16 174
• Dettes financières (y compris intérêts courus)	621 145	664 130
<b>Actif immobilisé (sans dépôt de garantie)</b>	<b>865 235</b>	<b>997 834</b>
• Corporel, incorporel, financier	865 235	939 649
Fonds de roulement Besoin ressources	79 708	58 185
<b>Actif circulant</b>	<b>59 522</b>	<b>57 266</b>
• Stock	31 535	26 352
• Créances locataires et acquéreurs	7 007	6 953
• Autres éléments	20 980	23 961
<b>Passif circulant</b>	<b>39 388</b>	<b>45 432</b>
• Dettes frs (expl, stock, immo)	15 008	14 184
• Autres éléments	24 380	31 248
Besoin fonds de roulement Besoin ressources	22 083	11 858
Trésorerie                      fdr - bfr	57 626	46 328

Résultat	en K€ ANNÉE 2021	en K€ ANNÉE 2022
Résultat d'exploitation	9 921	11 564
Résultat financier	-6 753	-6 938
Résultat courant	3 168	4 626
Résultat exceptionnel	7 650	5 092
Résultat net	10 818	9 718

Chiffres clés	en K€ ANNÉE 2021	en K€ ANNÉE 2022
CA	89 728	93 878
Produits	138 461	138 176
Charges	127 643	128 458
Résultat net comptable	10 818	9 718
Capacité d'autofinancement	32 502	33 571
Autofinancement net	8 688	9 625

## EMPLOI ET INSERTION

Valloire Habitat, filiale d'Action Logement est le partenaire privilégié des entreprises dont l'objet est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi.

# 1 462

ETP directs et indirects

**262 ETP pour Valloire Habitat en tant qu'employeur, dont 16 contrats en faveur d'apprentis et étudiants**

**1 200 ETP sur la région pour Valloire Habitat en tant que maître d'ouvrage et gestionnaire dans la construction et les services, soit 45 M€ de rémunérations indirectes versées**

# 30 500 H

d'insertion par l'activité économique

## NOTATION MOODY'S

Le contexte économique et législatif nous a conduit à rechercher de nouvelles sources de financement.

Chaque année l'agence Moody's réévalue sa notation.

En 2022, elle a confirmé le profil de crédit A1.

L'activité principale de la société lui permet de dégager des flux de trésorerie relativement stables et prévisibles, la simplicité de son profil d'endettement, un profil de liquidité solide, un appétit modéré pour le risque et une stratégie bien articulée.

La prochaine réévaluation a lieu en 2023.

# Les chiffres 2022 du Groupe Action Logement



## DES SERVICES POUR RELEVER LE DÉFI DU LOGEMENT

La vocation est de faciliter l'accès au logement des salariés en proposant une offre de services adaptée aux problématiques de chacun et de favoriser la mobilité résidentielle et professionnelle des salariés au bénéfice de l'emploi. Les interventions se font sous forme de prêts, de subventions, d'attributions locatives. La mission centrale d'Action Logement Services est de favoriser le lien emploi-logement.

## DES ÉQUIPES EN CONTACT PERMANENT AVEC LES CLIENTS

Action Logement Services s'appuie sur l'expertise de ses équipes pour proposer des solutions innovantes et répondre à la diversité des besoins en matière de logements abordables et de qualité. 3000 collaborateurs répartis dans 13 délégations régionales et plus de 150 agences sont engagés au quotidien pour mener à bien cette mission.

## UNE PRÉSENCE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- **12 comités régionaux en métropole et 5 comités territoriaux dans les départements d'Outre-Mer** pour rester à l'écoute des besoins du territoire,
- **13 délégations régionales** assurent la mise en oeuvre opérationnelle des actions d'Action Logement Services auprès des entreprises et des salariés,
- **Près de 150 agences Action Logement en France** pour agir en faveur des salariés à revenus modestes, notamment les plus fragiles.

**805 000**

aides et services délivrés aux salariés des entreprises

**262 075**

aides et services accordés à des salariés en situation de mobilité ou de recrutement

**105 241**

logements attribués soit + 22% par rapport à 2020

**282 541**

garanties Visale accordées pour accéder au logement du secteur privé

**16 503**

prêts accession et 7 000 demandes de prime accession

**22 300**

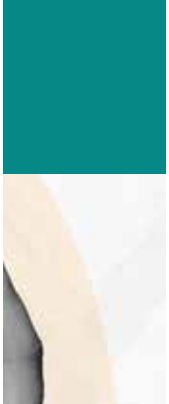
ménages bénéficiaires de l'aide aux salariés en difficulté

**1 069 957**

logements patrimoine

**15 000**

collaborateurs dans les filiales Action Logement Immobilier



# Favoriser le logement pour faciliter l'emploi

L'une de nos ambitions est de **favoriser l'accession à la propriété abordable** en proposant une gamme de logements neufs mais aussi l'acquisition de biens anciens de notre patrimoine.

## L'OFFRE EN IMMOBILIER NEUF

Elle est principalement sur les 2 métropoles de la Région Centre-Val de Loire Orléans et Tours, mais aussi au sud de l'Île de France.

Les programmes bénéficient de la situation géographique, proche des commerces, des services et des emplois tout en offrant un cadre de vie agréable.

En 2022, 70 réservations et contrats de location-accession ont été signés.

## VENTE DE BIENS ANCIENS

Elle permet de proposer à des conditions privilégiées, en termes de prix et de sécurité pour l'acquéreur, des biens issus du patrimoine de Valloire Habitat, en bon état et habitables immédiatement.

En 2022, 75 ventes ont été réalisées et 13 logements ont été cédés à l'ONV (Opérateur National des Ventes).

## VENTE DE TERRAINS

Les terrains sous forme de lots à bâtir sont libres de choix du constructeur de maison individuelle.

En 2022, 21 terrains ont été réservés et 16 ont été vendus.





# Construire et réhabiliter durable



**ANDRYALA, CHAMBRAY-LÈS-TOURS - 37**  
Tours Métropole Val de Loire,  
47 appartements

NEUF



**ECLAT DE LOIRE, ST-CYR-SUR-LOIRE - 37**  
Tours Métropole Val de Loire,  
10 appartements

Architecte : Claude Blanchet



**LE MORIGNY  
ETAMPES - 91**  
95 appartements

NEUF



**LA CHATONNERIE, SARAN - 45**  
Orléans Métropole,  
62 appartements

NEUF



**LA PRAIRIE  
BELLEGARDE - 45**  
9 maisons

NEUF



**LA TUILERIE, ST-JEAN-DE-BRAYE - 45**  
Orléans Métropole,  
12 maisons

NEUF





Architecte : Patrick Bertrand

**NEUF**

**DAME ROSE, ST-JEAN-DE-LA-RUELLE - 45 - Orléans Métropole,**  
10 maisons



Architecte : L'Heudé & Associés

**NEUF**

**LA VINAIGRERIE  
ST-HILAIRE-ST-MESMIN - 45  
Orléans Métropole**  
22 appartements & 8 maisons



Architecte : L'Heudé & Associés

**NEUF**

**LE CLOS FINET,  
SANDILLON - 45**  
28 appartements & 4 maisons



**RÉHA**

**LES GÊMEUX BLOSSIÈRES**  
45 Orléans Métropole

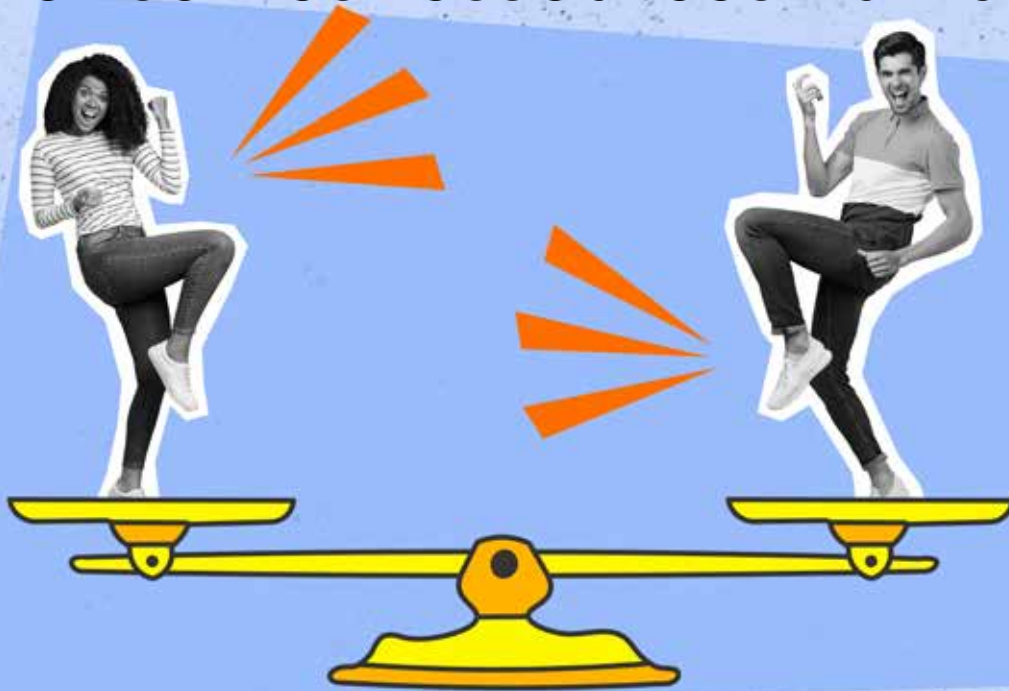


Atelier Choiseul

**RÉHA**

**LES CHAISES, ST-JEAN-DE-LA-RUELLE - 45**  
Orléans Métropole

# Valoriser les ressources humaines



## NOS ENJEUX

- Donner l'opportunité à chaque collaborateur de développer ses compétences
- Etre mobilisé pour l'égalité professionnelle et le bien-être des collaborateurs
- Participer à l'insertion par l'emploi
- Préserver l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle

## NOS OBJECTIFS

3% minimum de la masse salariale en formation

90% des salariés ont 90% des compétences requises

100 % des salariés formés à la RSE

93% de l'effectif en CDI

2% des salariés en évolution professionnelle

Accords sur le télétravail et la déconnexion

Mesurer l'engagement des salariés [2021]

Index égalité professionnel supérieur à 80 points [2023]

Recruter au moins 5% des effectifs en contrat d'alternance ou stagiaire [2021]

## NOS ACTIONS DE PROGRÈS à déployer sous 3/5 ans

- Création du Campus Valloire
- Développer une culture de l'innovation
- Favoriser l'intégration des collaborateurs et leur fidélisation

• Mettre en œuvre le plan d'actions issu des enquêtes de mesure de l'engagement des collaborateurs et leur fidélisation [2021-2025]

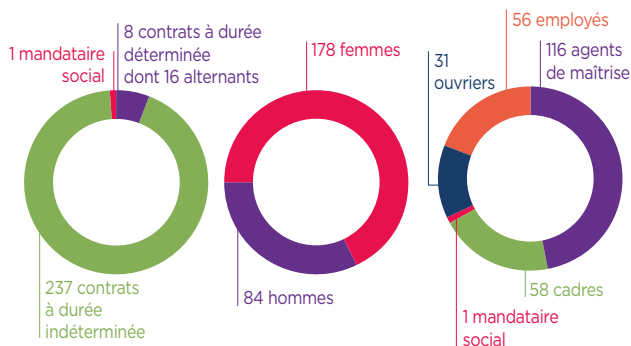
• Index égalité : être à 90 points à l'horizon 2025

- Nouer des partenariats avec les écoles
- Développer une campagne sur le handicap

**“Donner l’opportunité à chaque collaborateur de développer ses compétences et d’être acteur de la réussite durable de l’entreprise” est l’une des orientations stratégiques de notre projet d’entreprise.**

En 2022, VALLOIRE HABITAT a dispensé **4 398 heures de formation pour 82% des salariés**

**AU 31 DÉCEMBRE 2022, VALLOIRE HABITAT EMPLOYAIT 262 SALARIÉS, DONT :**



Au cours de l’année 2022, Valloire Habitat a effectué 52 embauches, 32 femmes et 20 hommes.

**ENGAGEMENT ET SATISFACTION AU TRAVAIL**

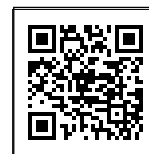
Valloire Habitat a déployé Val’Colab, une plateforme de mesure de l’engagement et de la satisfaction au travail des collaborateurs et collaboratrices permettant de libérer la parole et mesurer de manière régulière leurs perceptions. En 2022, le taux de participation a été de 47%. 82% sont satisfaits, 6,6% ressentent un stress important et 41 idées ont été émises. Suite à cela de nombreuses actions ont été mises en oeuvre afin de favoriser le bien-être au travail.

**L’entreprise a investi dans les formations dédiées au développement durable et à la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)** afin que les collaborateurs et collaboratrices puissent monter en compétences, par exemple la RE 2020, la construction en bas carbone, les chantiers verts ou à faibles nuisances, le bilan carbone, la sensibilisation à la RSE, ...

Des formations “métier” ou “technique” ont été réalisées par exemple, E-réputation et Immobilier, gérer efficacement les sinistres, introduction au BRS et articulation avec les régimes de la copropriété, le cadre juridique du PSLA, le management stratégique de l’impayé, l’eau et ses pathologies, le chiffrage de l’état des lieux, les charges récupérables...

**INNOVATION**

Une nouvelle méthode pédagogique innovante et immersive, basée sur la réalité virtuelle a été utilisée pour une formation sur la prévention et la gestion des situations difficiles.



**Développement du campus Valloire** pour la digitalisation et l’internalisation des formations incluses au parcours d’intégration des nouveaux salariés.

**Signature de la charte**

en faveur de l’inclusion et l’insertion professionnelle **“Le Loiret une chance, les entreprises s’engagent”**



**9 Juin 2022 - Convention des salariés Valloire Habitat à Chambord**





# Valloire Habitat

---

## Groupe ActionLogement

Valloire Habitat est une filiale immobilière d'Action Logement,  
partenaire privilégié des entreprises dont l'objectif est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi.

SIÈGE SOCIAL : 24 rue du Pot de Fer - CS 51717 - 45007 Orléans cedex 1 - 02 38 79 75 14

RELATIONS COMMERCIALES :

8 allée de la Concorde - CS 84321 - 45043 Orléans cedex 1 - tél 02 38 79 75 00  
73 bis, avenue de Grammont - 37000 Tours - tél 02 47 66 81 00



Membre du  
réseau Eurhonet

[www.valloire-habitat.com](http://www.valloire-habitat.com)     

