

# Sommaire

<b>Préambule – Environnement de la société</b>	■	<b>2</b>
<b>Vie statutaire et vie sociale en 2009</b>	■	<b>4</b>
Vie statutaire Management, vie sociale et organisation		
<b>Activité de production en 2009</b>	■	<b>11</b>
Extension du patrimoine : construction, amélioration, livraison Travaux de modernisation et de maintenance du patrimoine		
<b>Patrimoine de la société en quelques chiffres</b>	■	<b>16</b>
Localisation géographique du patrimoine Caractéristiques du patrimoine par type de logement Répartition du patrimoine par type de financement Répartition du parc par ancienneté des logements		
<b>Gestion locative</b>	■	<b>19</b>
Loyers Demandes de logements Attributions et occupation du parc Indicateurs de gestion locative		
<b>Accession</b>	■	<b>29</b>
Mises en chantiers Réservations Livraisons		
<b>Perspectives</b>	■	<b>31</b>

# Préambule

## Environnement de la société

L'année 2009 est maintenant derrière nous. Elle fut une année très agitée sur tous les fronts.

Au plan international, la crise mondiale a poursuivi sa profonde déstabilisation des économies et des sociétés. Sur la scène nationale, la montée de la précarité et du chômage n'a pas connu de répit.

Face à la crise, l'emploi et le logement sont deux points d'ancrage indispensables à nos concitoyens. Sans emploi sûr, l'accès à un logement abordable devient un enjeu vital et sans ressources stables, l'accès à un logement décent est rendu plus difficile.

Dans ce contexte, le mouvement HLM a pleinement joué son rôle contra-cyclique. Aussi 2009 a été une année record de construction.

Ainsi, 93 000 logements locatifs neufs ont été financés en France et dans les départements d'outre-mer. A ces logements destinés à la location, il faut ajouter 14 000 autres au titre de l'ANRU et 13 500 logements en accession sociale.

Quant à la rénovation thermique, les bailleurs sociaux se sont engagés concrètement dans la lutte contre le changement climatique. Grâce notamment à l'éco-prêt et à la réduction de taxe foncière, les organismes ont lancé en 2009, l'amélioration de 35 000 logements de catégories E, F, et G. Ces efforts importants ont été engagés alors que le parc social consomme déjà en moyenne 30 % d'énergie de moins que le reste du parc résidentiel.

Dans ce contexte 2009, Le Val de Loire a poursuivi son engagement à plusieurs niveaux :

- La nouvelle organisation en pôles territoriaux est devenue réalité et après les difficultés normales de mise en place et les ajustements nécessaires, le nouveau dispositif fonctionne dans de nouveaux locaux dédiés aux clients.
- La poursuite du plan informatique a été marquée par le développement de la gestion électronique des documents (GED) et la lecture automatique de documents dans de nombreux services ainsi que la création d'une seconde salle informatique permettant de sécuriser notre système.
- La charte environnementale du Val de Loire est devenue réalité avec 50 actions concrètes engageant l'entreprise dans son mode de gouvernance et de management.

- Des efforts ont été conduits en matière de qualité de service et d'amélioration des pratiques professionnelles avec notamment la valorisation des indicateurs Qualibail ou encore la mise en place d'un Comité d'Engagement,...
- Après une année 2008 difficile pour l'accession à la propriété, l'année 2009 s'est soldée par 55 réservations et 38 livraisons alors que dans le même temps la société procédait à 30 ventes HLM.
- La production d'offre nouvelle a été très active avec une programmation de 388 logements.
- La politique d'entretien et de réhabilitation du patrimoine est restée forte avec plus de 1 500 logements concernés dont 301 programmés en réhabilitation (à noter le lancement en 2009 de la réhabilitation de Beauval).
- Le projet « Ambition 2012 » étant à mi parcours, 2009 fut l'occasion de consulter l'ensemble des salariés sur le niveau d'avancement et le vécu du projet, et d'en tirer des conclusions managériales et opérationnelles.
- L'année 2009 a été la première année de fonctionnement du G.I.E. PODELIHA. Malgré la conjoncture difficile, les résultats commerciaux ont été à la hauteur des attentes exprimées. Ce bon partenariat a permis également d'élargir la collaboration avec le Groupe Les Castors vers les activités locatives, notamment avec les acquisitions en VEFA et d'engager des réflexions afin d'approfondir nos relations.
- Enfin, le Val de Loire a pris toute sa part en direction des plus fragiles, en engageant les études d'une maison relais à Avrillé et en développant un partenariat stratégique avec les associations d'insertion « Aide Accueil » et « Les Jardins de Cocagne ».

Tous ces engagements témoignent de la volonté du Val de Loire d'offrir partout un logement abordable et de qualité, à tous ceux qui peinent à le faire dans le marché.



## **LA REPARTITION DES POUVOIRS AU SEIN DE LA SOCIETE**

Le Conseil d'Administration, mettant en œuvre les possibilités offertes par la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques (N.R.E.) a fait le choix de dissocier les fonctions de Présidence et de Direction Générale, considérant que cette pratique était la plus adaptée et la plus efficace pour le fonctionnement de la société.

Conformément aux dispositions législatives :

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION** détermine l'orientation de l'activité de la société, veille à sa mise en œuvre et procède aux contrôles nécessaires.

**LE PRESIDENT, René JAMES**, chargé d'animer le Conseil d'Administration, veille à son bon fonctionnement, à son information complète et permanente, et assure la liaison avec le Directeur Général, M. Francis STEPHAN.

**LE DIRECTEUR GENERAL, Francis STEPHAN**, investi du pouvoir du Conseil d'Administration, gère la société et la représente vis-à-vis des tiers depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2005.

## **LES COMMISSIONS**

**LES « COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS »** au nombre de 3, sont composées de six membres chacune :

- 2 administrateurs titulaires siégeant au Conseil d'Administration, 2 premiers suppléants et 2 deuxièmes suppléants appartenant au personnel de l'entreprise,
- 1 administrateur titulaire représentant les locataires, 1 premier administrateur locataire suppléant et 1 deuxième administrateur locataire suppléant,
- 1 représentant du CIL 49 titulaire, 1 premier et 1 deuxième suppléant,
- Le Directeur de la Clientèle et de l'Environnement Social, 1 premier et 1 deuxième suppléant,
- Le Responsable du Pôle concerné, 1 premier et 1 deuxième suppléant.

A ces 6 membres s'ajoutent :

Le maire de la commune d'implantation du ou des logements à attribuer, ou son représentant.

Elles ont tenu au total 52 séances en 2009.

**LA « COMMISSION D'APPEL D'OFFRES »** s'est réunie 23 fois en 2009 conformément aux dispositions des articles R.433-13 et R.433-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Commission comprend :

### ■ **des membres avec voix délibérative :**

- 1 Administrateur ayant la fonction de Président
- le Directeur général ou Directeur du Département
- 1 Cadre ou Agent de Maîtrise
- le représentant du Maître d'œuvre s'il y a lieu

### ■ **des membres avec voix consultative :**

- le Directeur Départemental de l'Equipement ou un représentant
- le représentant de la DDCCRF.

**LE « CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE »** a été mis en place dans la société le 26 mars 2002, conformément à la loi sur le Renouveau Urbain du 13 décembre 2000. Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni 3 fois en 2009. Il est présidé par le Directeur de la Clientèle et de l'Environnement Social.

■ **sont membres de droit les associations suivantes :**

- C.L.C.V. *Consommation Logement et Cadre de Vie*
- C.N.L. *Confédération Nationale du Logement*
- C.S.F. *Confédération Syndicale des Familles*
- A.F.O.C. *Association Force Ouvrière Consommateurs*

**LE « COMITE D'ENGAGEMENT »**, en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009, analyse l'engagement des opérations et assure le suivi des orientations patrimoniales.

**LE « COMITE D'ADAPTATION »** étudie, chaque mois, les demandes formulées par les locataires réclamant l'adaptation de leur logement en fonction de leur handicap.

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

En 2006, les mandats suivants ont été renouvelés pour une durée de 6 ans

▶ **Cabinet STREGO**, 4 rue de Landemaure à Angers (49)

Commissaire aux comptes.

et

▶ **Cabinet ABC GESTION**, 2 square François Truffault à Angers (49)

Commissaire aux comptes suppléants.

## Management, Vie sociale et Organisation

---

L'organisation de la société comprend autour de Francis STÉPHAN, Directeur Général, trois directions :

- la Direction des Ressources, de la Qualité et des Systèmes d'Information
- la Direction du Développement et de l'Habitat
- la Direction de la Clientèle et de l'Environnement Social.

La cohésion des directeurs est assurée par un Comité de Direction, animé par le Directeur Général. Le Comité de Direction se réunit tous les quinze jours. Chaque directeur est garant du management et de la mobilisation de ses équipes, au service de l'entreprise.

### **Ressources humaines / Organisation**

L'effectif reste stable. Au 31 décembre 2009, il se décomposait comme suit en équivalent temps plein :

- Siège : 100
- Régie : 32
- Personnel de proximité : 57

pour un effectif physique total de 189 collaborateurs.

Les évolutions salariales statutaires sont traitées dans deux instances propres à la société :

- le Comité de salaires
- le Comité de Gestion des Emplois et des Compétences, composé des membres du CODIR, du Responsable Ressources Humaines et de représentants du Comité d'Entreprise.

Le Val de Loire a reçu, par ailleurs, sur l'exercice 2009, 10 stagiaires de niveaux très divers.

La valorisation des salariés est une des priorités et l'effort de formation a été soutenu avec 4,86% de masse salariale affectés à cette action en 2009.

La circulation de l'information est un sujet primordial porté par les Directeurs et la Chargée de Communication par notamment les outils suivants :

- Revue de presse hebdomadaire
- Journal interne quadrimestriel
- Systématisation des livraisons des programmes de logements en présence des collaborateurs
- «Horizons du Val de Loire », journal à destination de l'ensemble des locataires
- Site internet [www.levaldeloire-immo.fr](http://www.levaldeloire-immo.fr).

## **Actions sociétales**

Le Val de Loire a pris part à de nombreuses actions sociales et sociétales en 2009. Nous pouvons citer notamment :

- L'investissement dans les relations avec le monde de l'Education :
  - ▶ Le Val de Loire est membre actif du CALEP. Le Directeur Général en est administrateur. Participation de collaborateurs du Val de Loire au « Forum des Métiers »
  - ▶ Participation à la semaine « Ecole Entreprise » organisée par le MEDEF
  - ▶ Accueil d'un enseignant dans le cadre du dispositif « Rencontre avec l'Entreprise »
  - ▶ Participation à la réflexion sur les cordées de la réussite
  
- Engagement pour la culture pour tous en étant partenaire du Salon d'Automne, organisé par le groupement d'Art de Trélazé et du Festival d'été de Trélazé. Enfin, le Val de Loire, avec deux autres bailleurs, a été partenaire de l'Ecole maïtrisienne permettant ainsi aux enfants de locataires du quartier de la Roseraie d'assister aux répétitions des chœurs de l'école.
  
- Soutien de l'association « Passerelle » par le don de matériel
  
- Engagement partenarial avec les associations d'insertion « Aide Accueil » et « Les Jardins de Cocagne » au service des plus fragiles.

## **Des valeurs fortes : l'exigence des engagements**

Le Val de Loire affirme un socle de valeur portées par l'ensemble des salariés et réaffirme en 2009 :

- ▶ Ambition, porteuse d'avenir
- ▶ Performance, porteuse de pérennité
- ▶ Confiance en soi, en ses forces, en l'entreprise
- ▶ Dynamisme au service de notre mission sociale
- ▶ Savoir faire à tous les niveaux
- ▶ Service pour plus de qualité
- ▶ Respect des équipes et des clients
- ▶ Ecoute pour agir ensemble

Ces valeurs se traduisent de manière opérationnelle notamment par les engagements suivants :

■ QUALIBAIL :



Certification sur 26 engagements de services en gestion locative depuis 2003. Le taux de satisfaction de nos clients à 93 % nous conduit à aller encore plus loin dans ce sens.

■ NF LOGEMENT :



L'activité Accession à la propriété est certifiée NF Logement par le Cerqual depuis 2006. Cette reconnaissance traduit la qualité, la fiabilité du processus de production du Val de Loire.

■ CHARTE DE CONSTRUCTION DURABLE :



Cette charte de construction durable affiche les orientations mises en œuvre dans la production de nouveaux logements éco-responsables. Elle se caractérise par 20 engagements sur 5 dimensions.

**Des partenariats actifs**

■ GIE PODELIHA



Créé en 2008, ce rapprochement stratégique avec le groupe CASTORS a pour but de favoriser le développement des deux entités de manière complémentaire sur un même territoire.

■ ANJOU INSERTION HABITAT

Le Val de Loire est membre de cette association (ainsi que l'ensemble des bailleurs d'Angers Loire Métropole) qui œuvre à l'insertion et l'accompagnement de familles en grande difficulté.

- DELPHIS



Le Val de Loire est membre de l'association nationale Delphis (association Développement, Etudes pour le Logement, la Promotion de l'Habitation, l'Innovation et le Social). Elle regroupe 16 E.S.H. exerçant le métier de maître d'ouvrage et de gestionnaire.

- Enfin, le Val de Loire est membre de la Fédération nationale des E.S.H. Francis STEPHAN est membre du Conseil d'Administration de cette Fédération. Il est membre également de l'U.S.H. des Pays de la Loire.

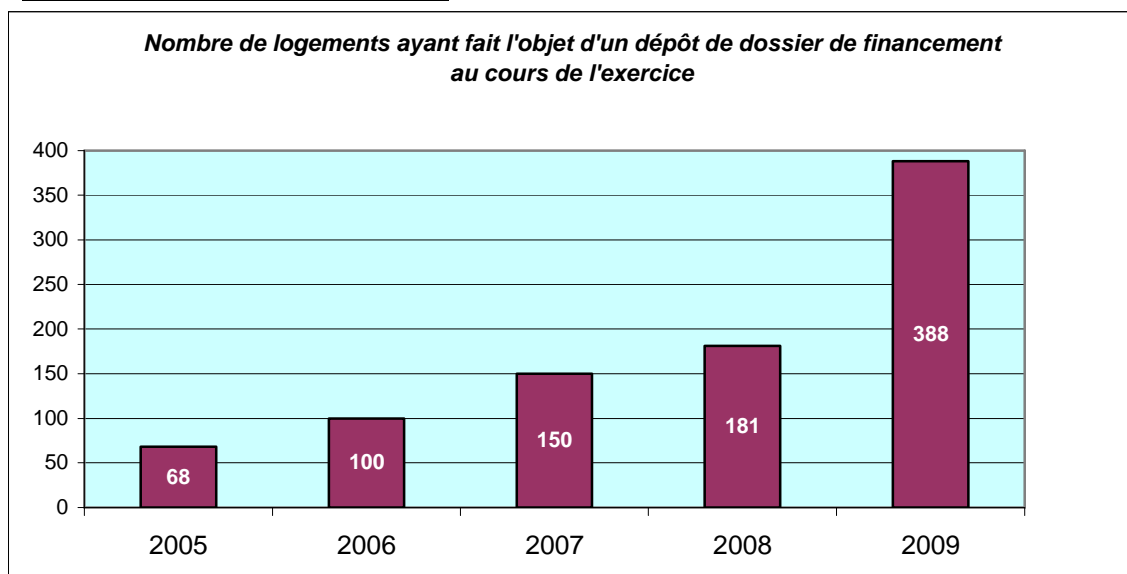
# Activité de Production 2009

L'activité de la Société se caractérise par, notamment, le développement de la production, l'engagement de travaux et la gestion locative dudit patrimoine.

## Extension du Patrimoine

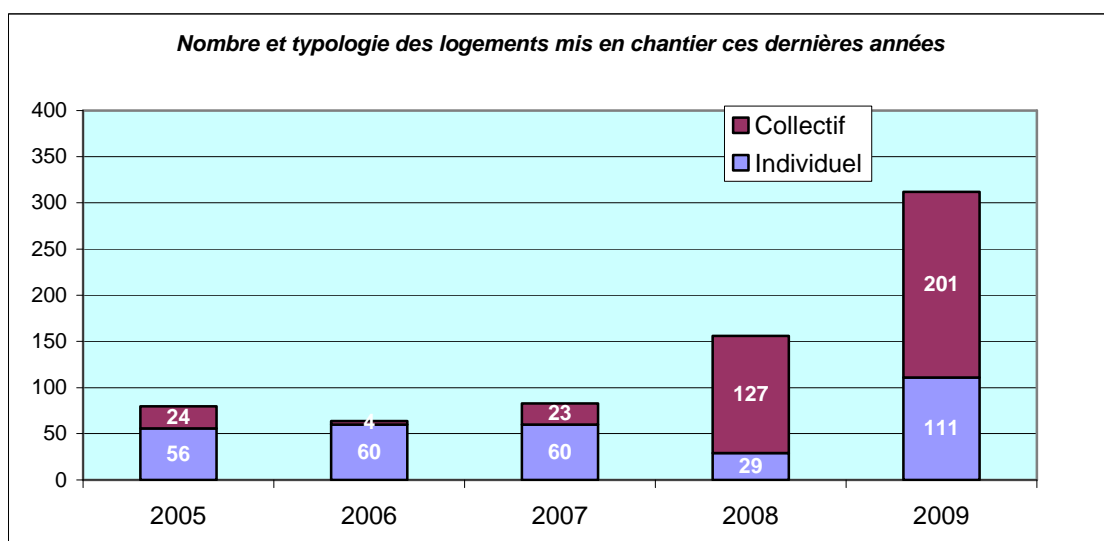
### Construction, Amélioration, Livraison

#### ■ **ACTIVITÉ DE PRODUCTION** entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2009



▲ En 2009, il y a eu 388 logements mis en financement dont 133 VEFA.

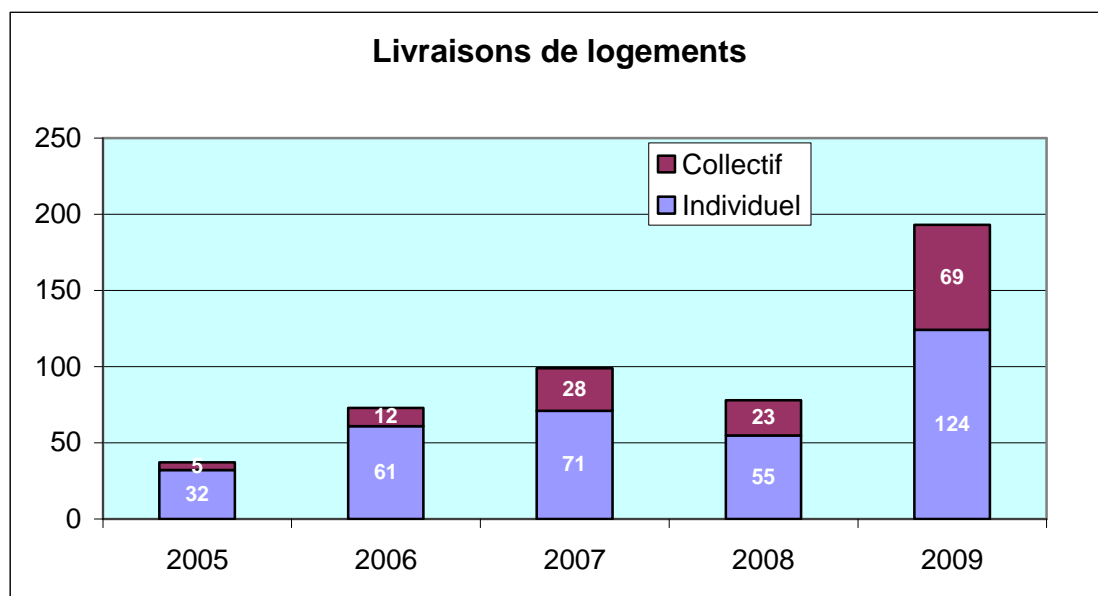
#### ■ **MISES EN CHANTIER** entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2009



▲ Le rythme de mise en chantier s'est établi à 312 logements en 2009 et progresse rapidement notamment en collectif.

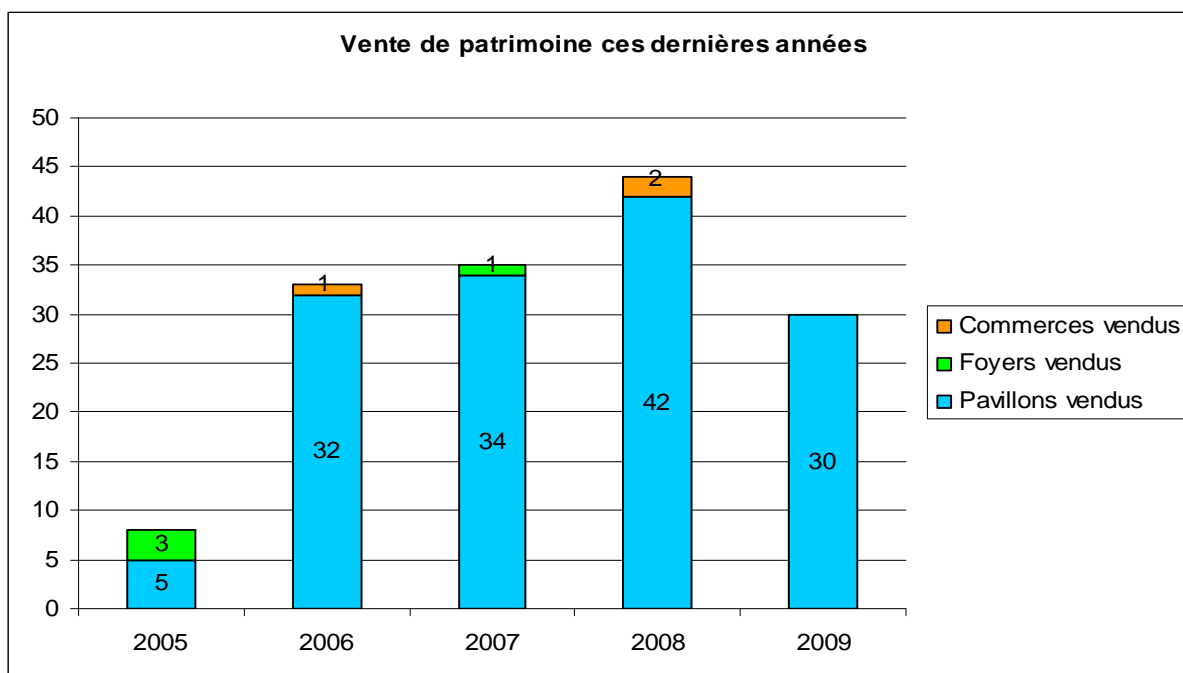
## ■ LIVRAISONS, MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS

193 mises en service ont été effectuées en 2009 (dont 71 liées à l'acquisition de logements du CIL 49).



## ■ VENTE DE PATRIMOINE

Les 30 logements vendus sur l'exercice ont généré une plus-value estimée de 2 004 978 €.



Concernant les acquéreurs :

- 37% sont locataires occupants du VAL DE LOIRE,
- 10% sont des descendants de locataires occupants,
- 30% sont locataires du VAL DE LOIRE,
- 23% sont des personnes extérieures.

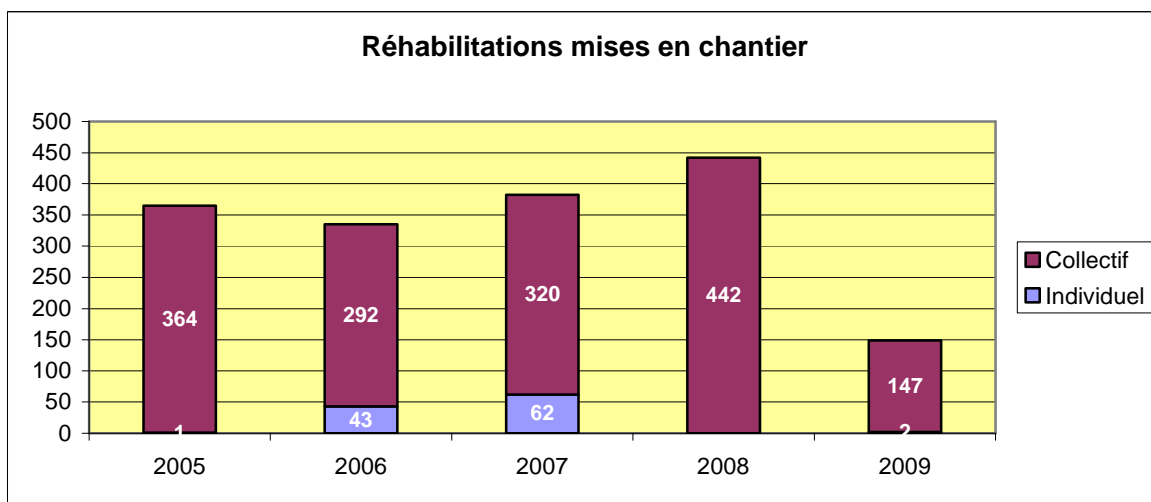
# Travaux de modernisation

## et de maintenance du Patrimoine

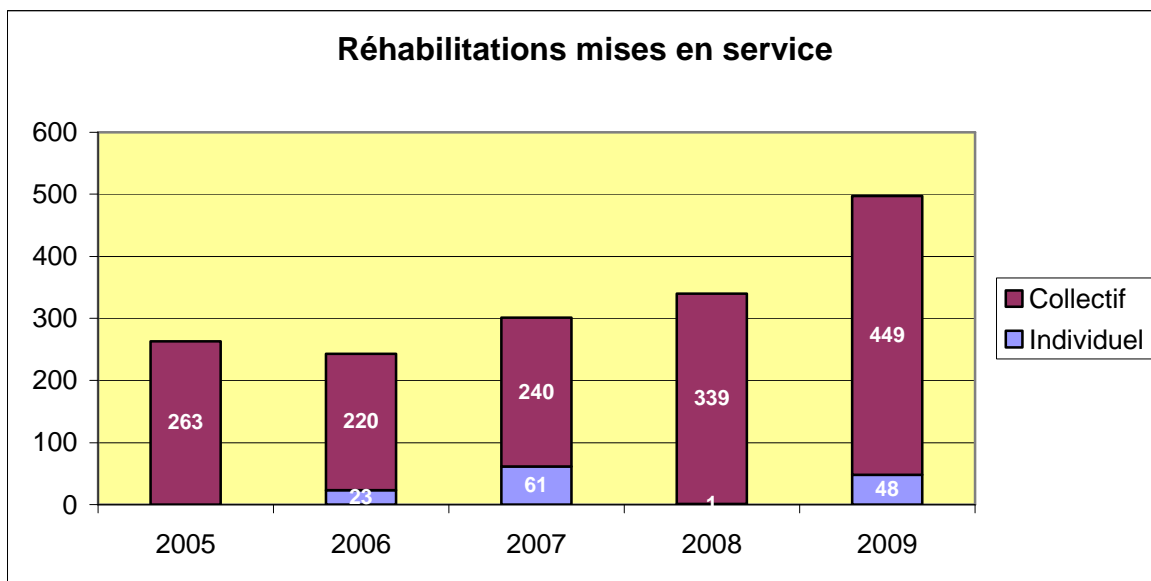
### ■ TRAVAUX DE MODERNISATION

#### **RÉHABILITATION**

149 logements réhabilités en 2009. Cette baisse, comparée aux années précédentes, s'explique par la mise en chantier de Beauval fin 2008 et celle de Bédier en 2010.



Les livraisons quant à elles ont porté sur 497 logements (niveau le plus haut depuis 2005) comprenant notamment la fin des livraisons de la Roseraie.



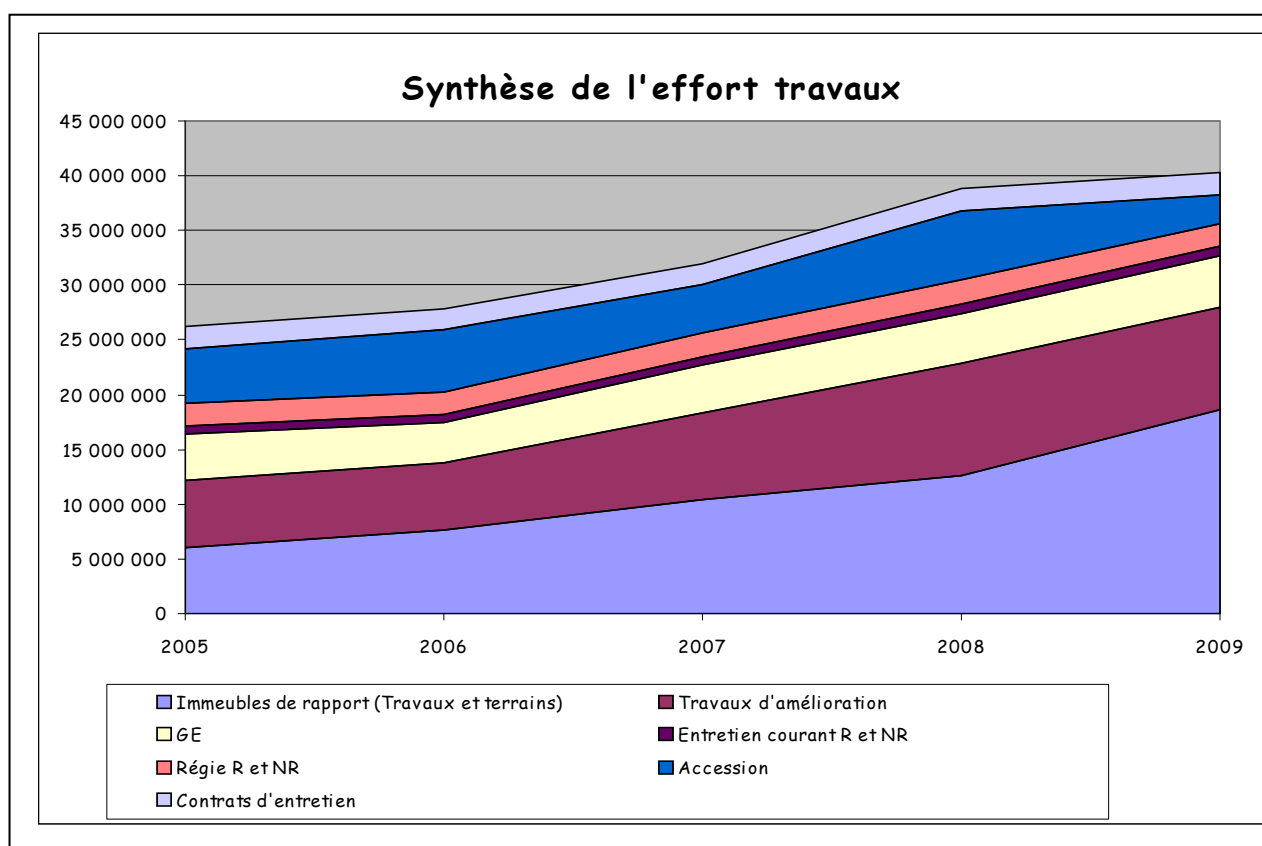
## TRAVAUX DE MAINTENANCE

Les travaux de maintenance du patrimoine viennent pallier l'usure liée à l'utilisation et traiter les dégradations. Parmi ces travaux, on distingue, d'une part, le « gros entretien », dont le coût est couvert par une reprise sur la provision, d'autre part, « l'entretien courant », dont les dépenses sont supportées sur les ressources de l'exercice en cours, parmi lesquelles le produit des charges récupérables sur les locataires.

### ■ SYNTHESE DE L'EFFORT « TRAVAUX » RÉALISÉ PAR LA SOCIETE

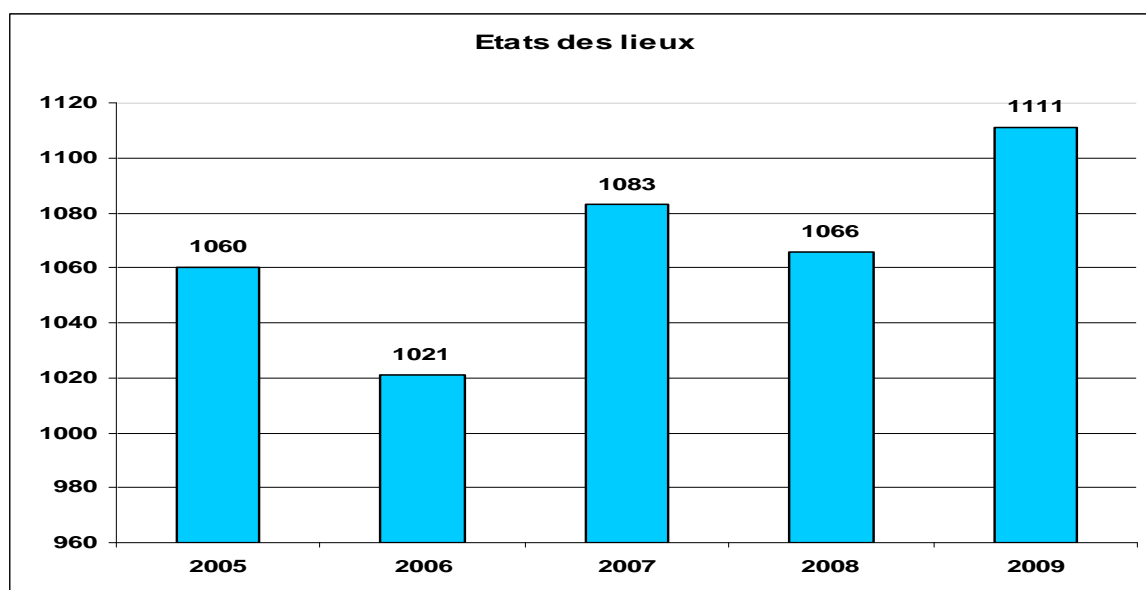
#### Evolution du montant des travaux annuellement comptabilisés par catégorie

	2005	2006	2007	2008	2009
Immeubles de rapport (Travaux et terrains)	5 966 063	7 640 941	10 450 679	12 669 223	18 559 579
Travaux d'amélioration	6 175 166	6 161 405	7 915 450	10 188 570	9 470 291
GE	4 239 038	3 703 678	4 361 000	4 611 083	4 605 873
Entretien courant R et NR	793 139	679 965	768 549	818 705	868 469
Régie R et NR	2 077 892	2 062 146	2 128 845	2 145 571	2 085 144
Accession	4 961 115	5 681 415	4 471 480	6 320 754	2 643 816
Contrats d'entretien	1 954 027	1 936 474	1 913 239	2 023 131	2 032 346
<b>TOTAUX</b>	<b>26 166 440</b>	<b>27 866 023</b>	<b>32 009 243</b>	<b>38 777 038</b>	<b>40 265 518</b>



Le Val de Loire soutient de manière très active l'activité économique du bâtiment de l'Anjou et, au titre de 2009, a engagé plus de 40 millions d'euros de travaux.

## ■ DEPARTS – ÉTATS DES LIEUX

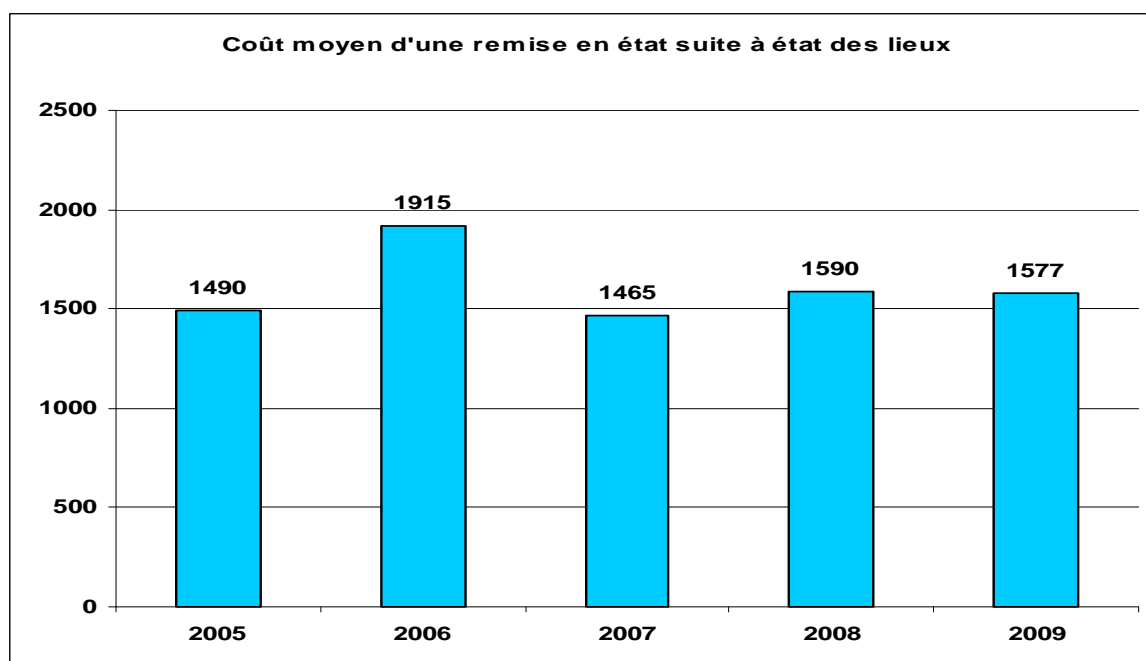


Sur l'année 2009, 1 111 états des lieux ont été effectués.

Une visite-conseil est systématiquement réalisée avant l'état des lieux.

Cette démarche permet d'organiser la réalisation des travaux avant l'arrivée du nouveau locataire.

## ■ COUT MOYEN D'UNE REMISE EN ETAT (suite état des lieux)



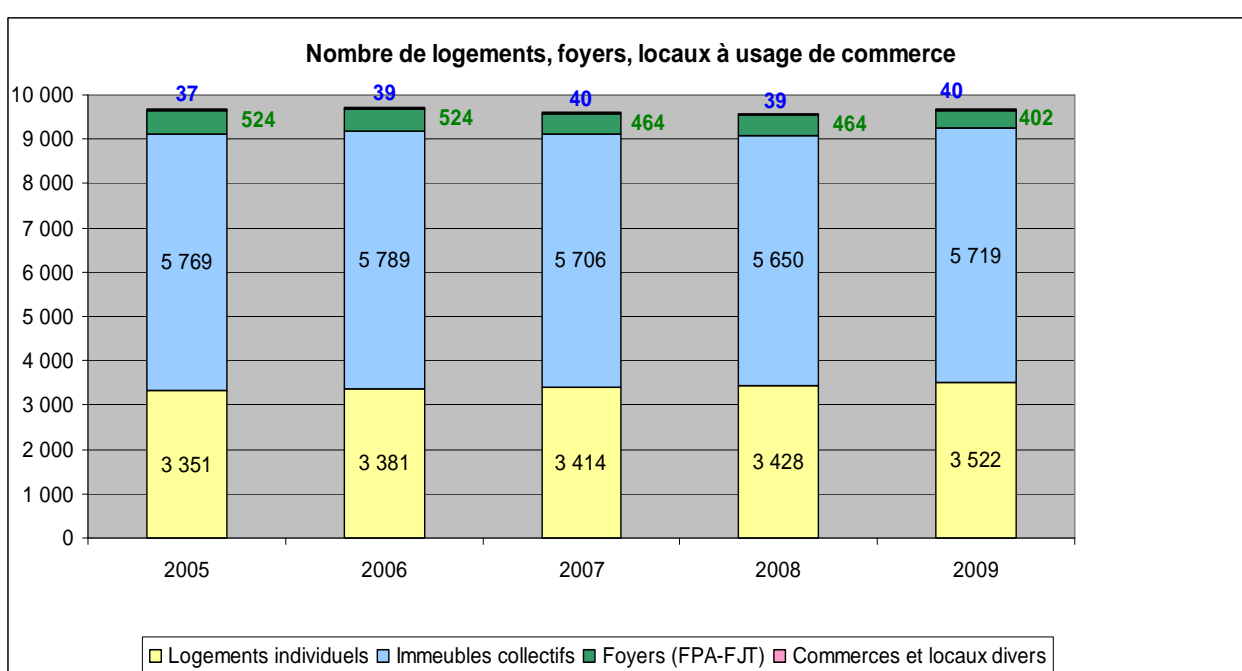
Le coût moyen d'une remise en état en 2009 est de 1 577 €uros.

# Patrimoine de la société

## Quelques chiffres

**Le parc locatif social constitue le support immobilier de l'offre locative de la Société.**

Au 31 décembre 2009, le parc locatif du Val de Loire comptait 9 643 logements (ou équivalents logements), 4 969 garages, 40 locaux dont 17 à usage professionnel.



Le logement individuel représente près de 38% du patrimoine.

31% du parc social des E.S.H. de la Région Pays de la Loire est composé de logements individuels. (Données DIS 2007).

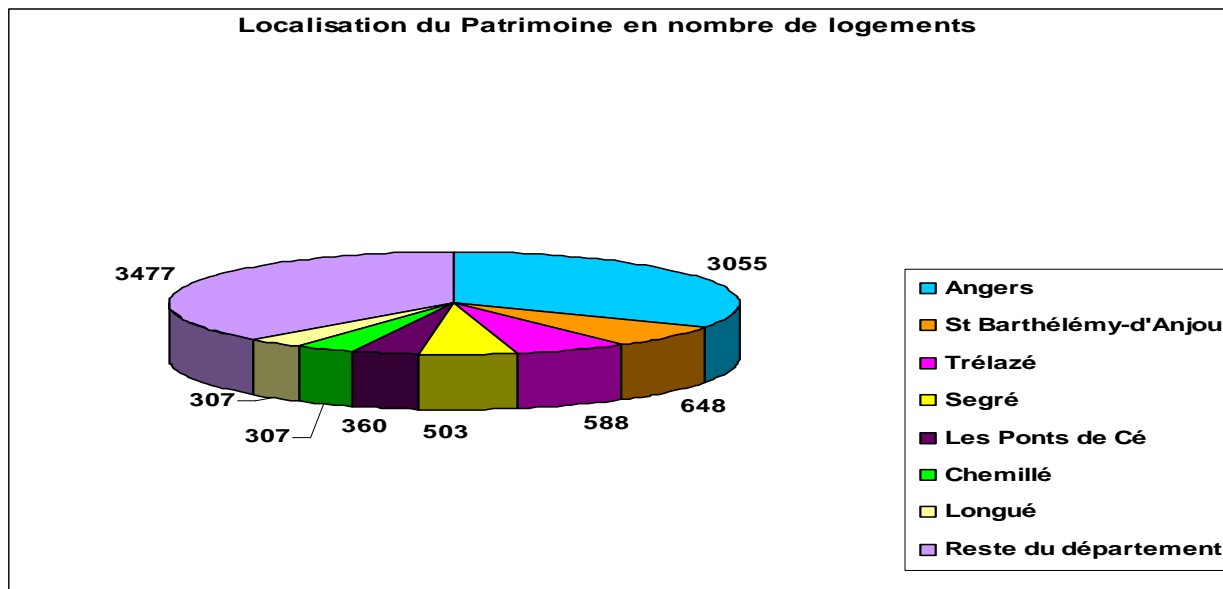
En fin d'année 2009, le Val de Loire a racheté au CIL 49, 71 pavillons situés dans le choletais.

La société commercialise et gère pour le compte de la Foncière :

- 28 logements situés à Bouchemaine depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2008
- 26 logements situés à Avrillé depuis le 17 décembre 2009.

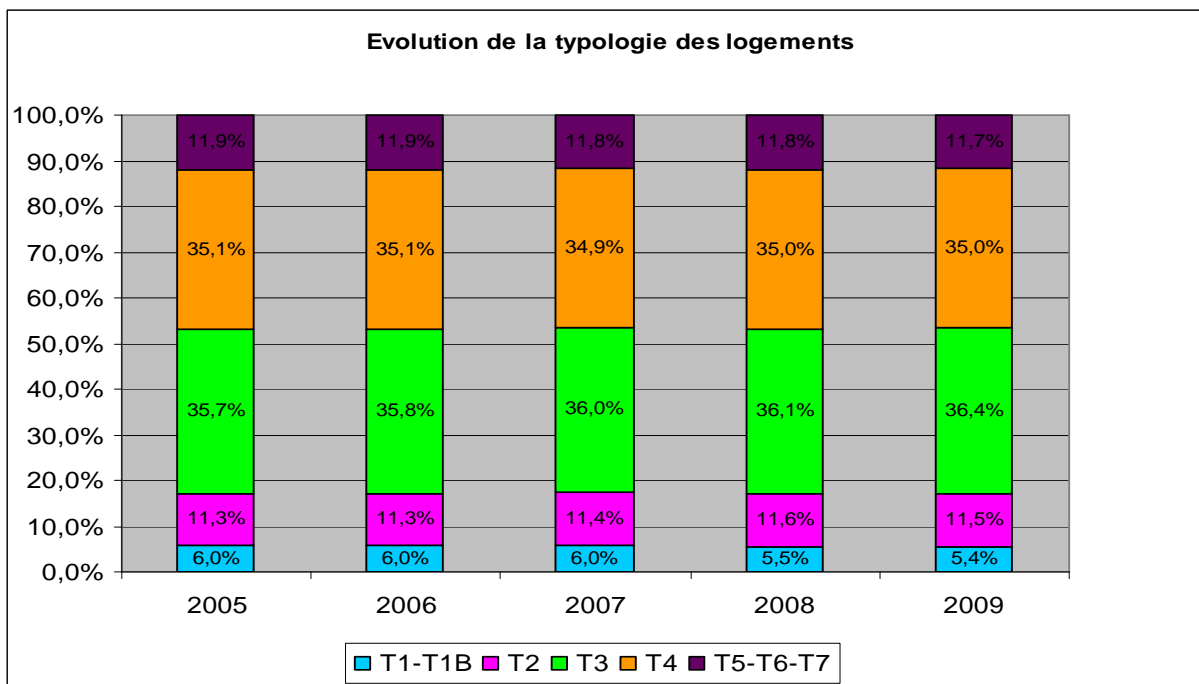
## ■ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2009, Le Val de Loire était implanté dans 130 communes du Maine et Loire. L'implantation historique se localise essentiellement sur l'Agglomération angevine avec 5 253 logements.



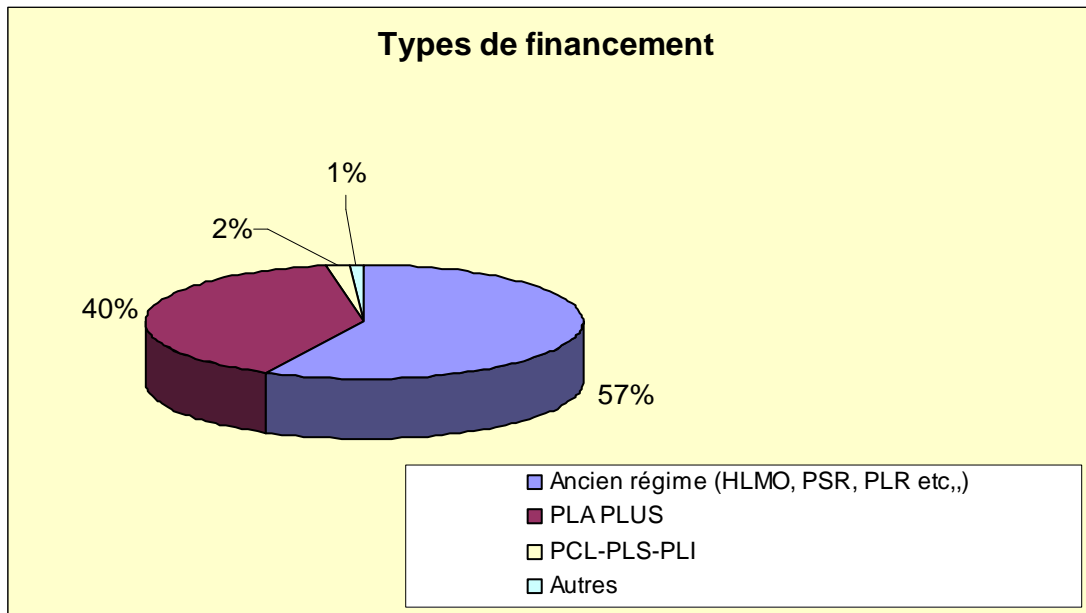
## ■ CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE PAR TYPE DE LOGEMENT

Au 31 décembre 2009, la typologie du patrimoine de la Société se présentait comme suit :



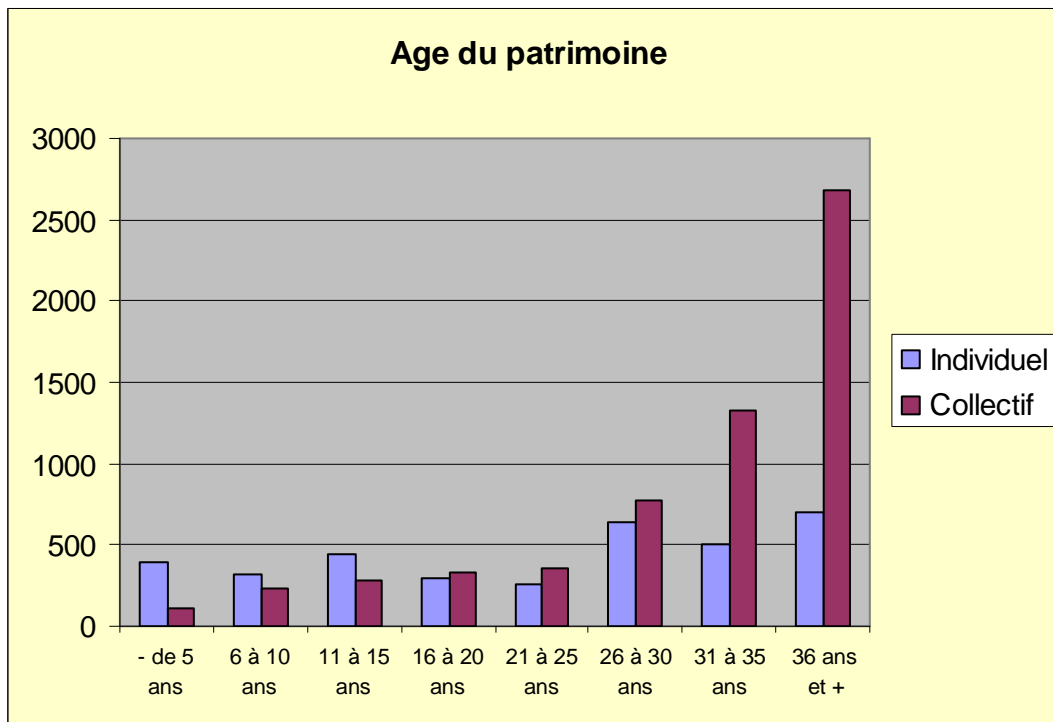
Les logements de T3 et T4 représentent la grande majorité de la typologie du patrimoine du Val de Loire.

## ■ REPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE DE FINANCEMENT



▲  
 Au 31/12/2009, 57% des logements relevaient de l'ancien régime en vigueur avant 1978.

## ■ REPARTITION DU PARC PAR ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS



▲  
 L'âge moyen du patrimoine du Val de Loire est de 29 ans.

# Gestion Locative

Ce secteur constitue l'essence même de l'activité du Val de Loire. Il est le cœur du métier de bailleur, la clé de voûte de l'image sur le terrain, mais aussi le pourvoyeur de produits.

Il recouvre la gestion de la demande, de l'offre et de l'attribution, de l'occupation du parc locatif de la Société. C'est dans ce champ d'activité que la Société développe sa vocation sociale.

## ■ LOYERS

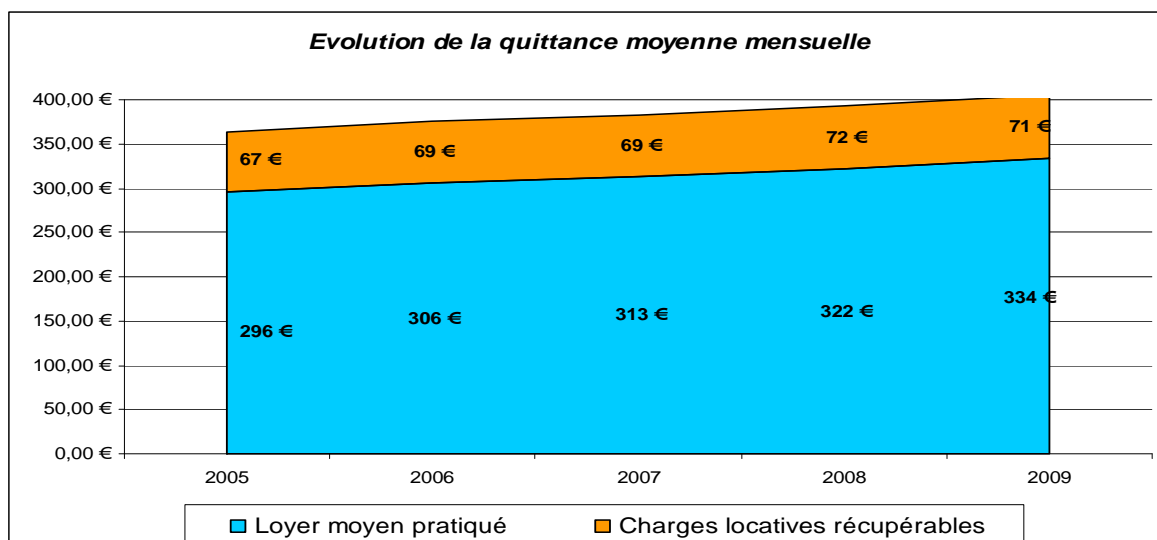
### ***POLITIQUE DES LOYERS***

La politique de loyers, pour l'année 2009, a été arrêtée par le Conseil d'Administration en sa séance du 10 octobre 2008.

Le taux moyen d'augmentation de la masse des loyers appliqué aux logements de la Société s'est établi, pour l'année 2009, à 2,9% au 1<sup>er</sup> juillet.

Il est également à souligner que globalement les loyers pratiqués par le Val de Loire sont de 12% en dessous des loyers maxima autorisés.

### ***LA QUITTANCE MOYENNE***

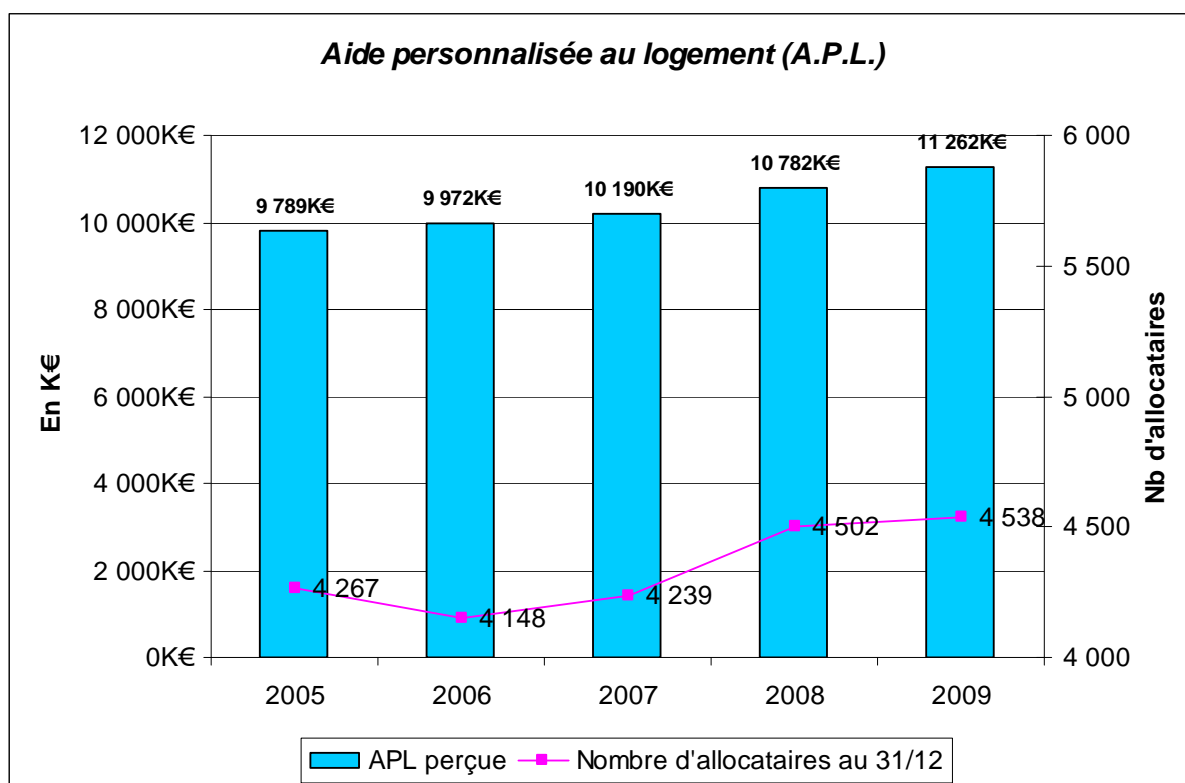


En 2009, la quittance moyenne de la société (405 €) pour les logements familiaux est constituée de 334 € de loyer et de 71 € de charges locatives.

En comparaison au niveau national, la quittance moyenne mensuelle (431 €) pour les E.S.H. était constituée en 2007 de 338 € de loyer et de 93 € de charges locatives (source : Analyse et statistiques ESH AG 2009).

## **AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (A.P.L.)**

En 2009, la société a perçu des A.P.L. pour 4 538 locataires, soit 49% des logements du parc. Le montant total des A.P.L. reçu en 2009 a représenté 31% des loyers quittancés hors charges par la société.



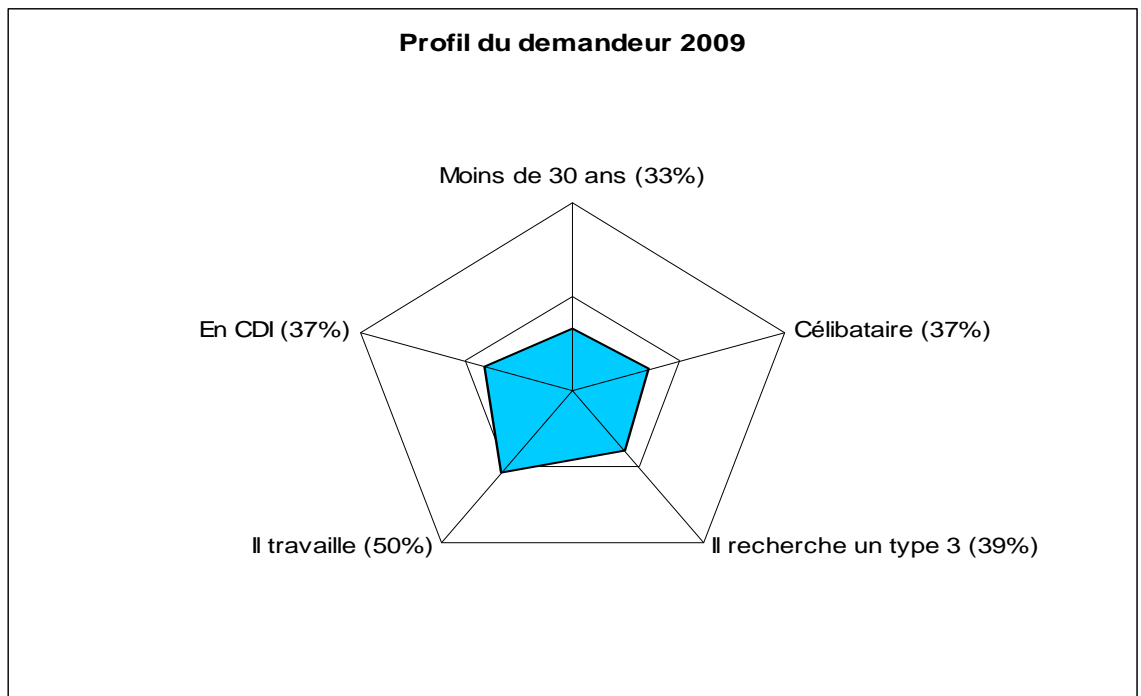
Au niveau national, fin 2007, 47% des ménages logés dans le parc conventionné des E.S.H. percevaient l'A.P.L. (source Analyse et Statistiques ESH AG 2009).

## ■ DEMANDES DE LOGEMENTS

Depuis juin 2001, les demandes de logement sont enregistrées dans le fichier de la « demande locative sociale » dont la gestion est confiée au CREHA OUEST.

Au 31 décembre 2009, le fichier comptait 16 581 demandes de logement.

Le demandeur type est jeune, il a moins de 30 ans (33%). Il est généralement célibataire (37%), il recherche plus spécialement un T3 (39%), il travaille (50%) et a un C.D.I. (37%).



Les motifs de la demande :

Pour 27% des dossiers, la demande est liée au logement (trop petit / trop grand / inconfortable).

On constate également que 17% des dossiers ont pour motif «prendre son indépendance ».

## ■ ATTRIBUTIONS ET OCCUPATION DU PARC

▪ Au cours de l'année 2009, la Commission d'Attribution de Logements a examiné 2 985 dossiers.

• 1 117 nouveaux entrants dans le parc social du Val de Loire

- dont 16% de mutations de locataires,
- dont 29% CIL 49,
- 193 mises en service ont aussi permis d'accueillir de nouveaux locataires.
- 927 demandeurs dont 357 identifiés CIL 49 ont refusé une proposition de logement

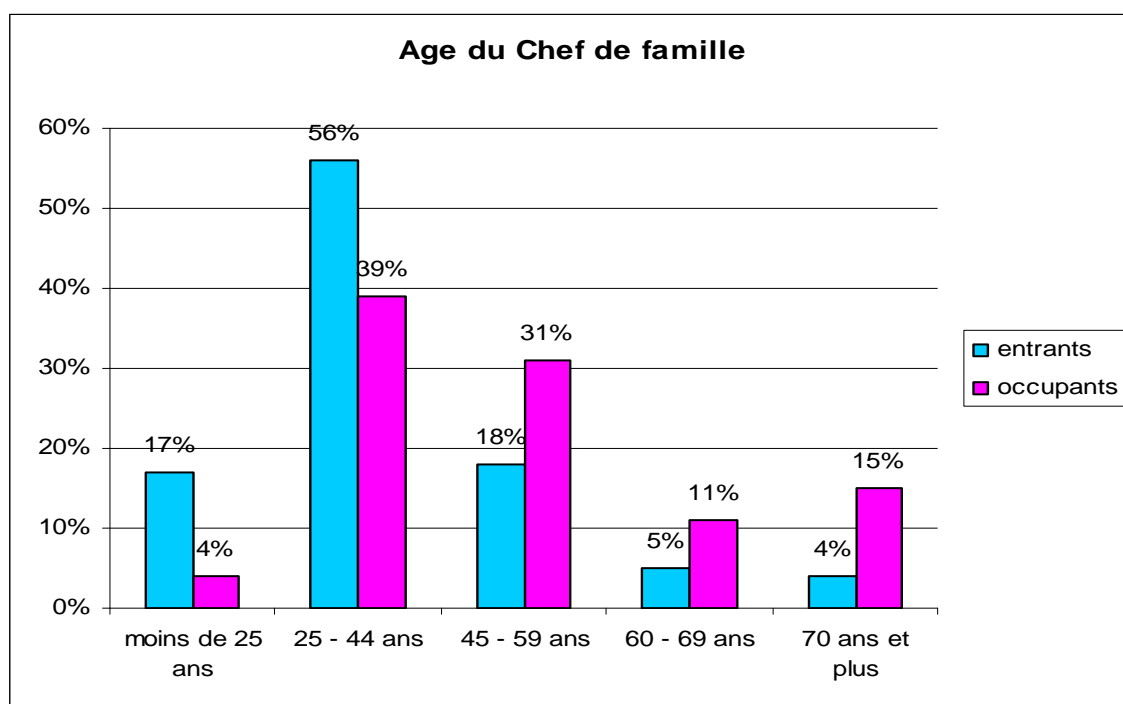
Au 31 décembre 2009, Le Val de Loire :

• logeait 20 719 personnes dans son patrimoine, soit un nombre moyen d'occupants par logement de 2,24.

• louait 50 logements au profit d'associations.

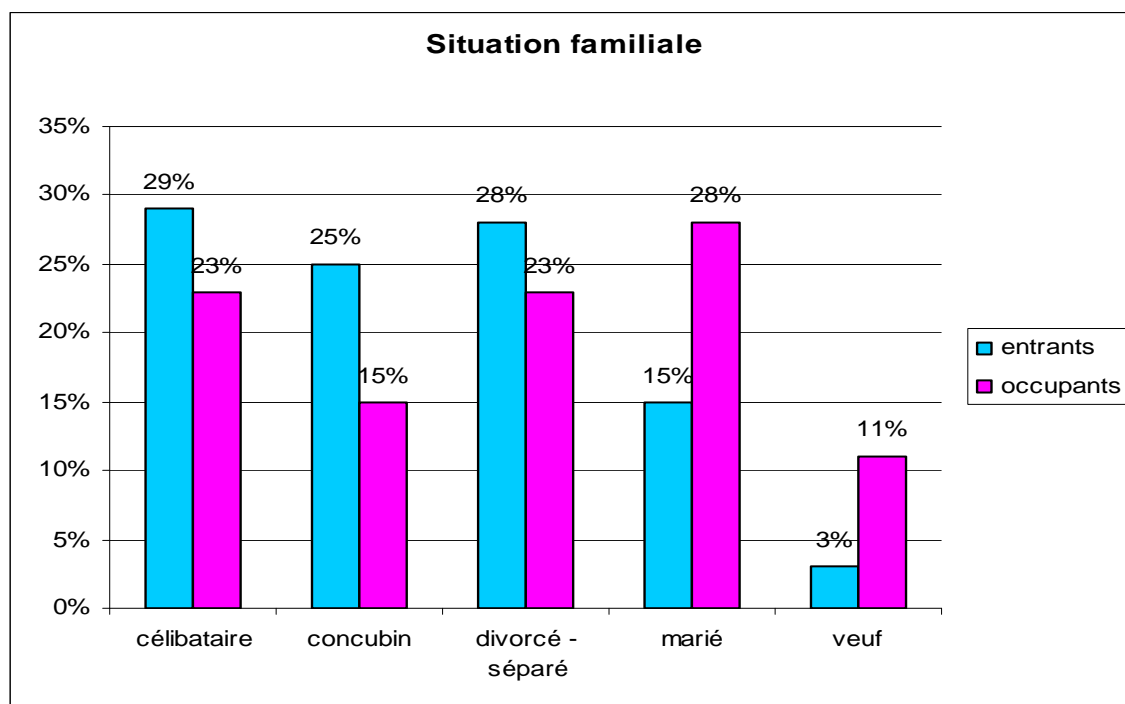
- Afin de mieux analyser ces attributions, le profil du locataire occupant a été comparé à celui du locataire entrant dans le parc du Val de Loire :

**a moins de 44 ans (73%)**

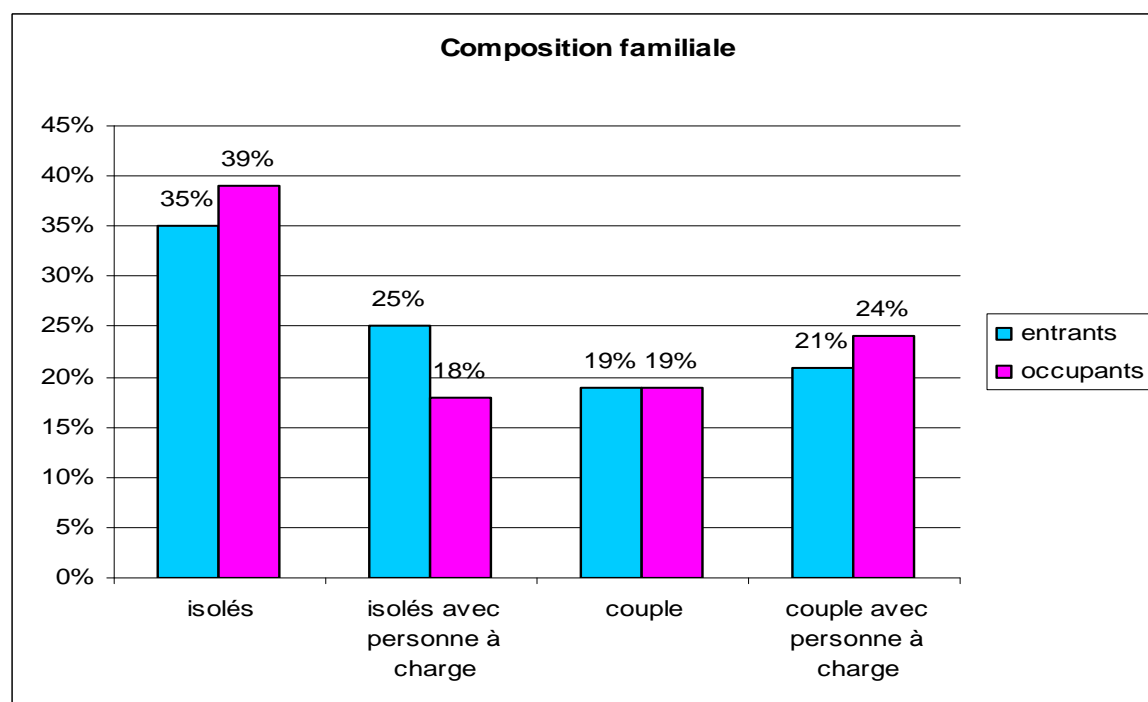


26% des locataires et 9% des entrants ont plus de 60 ans,  
4% des locataires et 17% des entrants ont moins de 25 ans.

**est marié ou vit en concubinage (40%)**



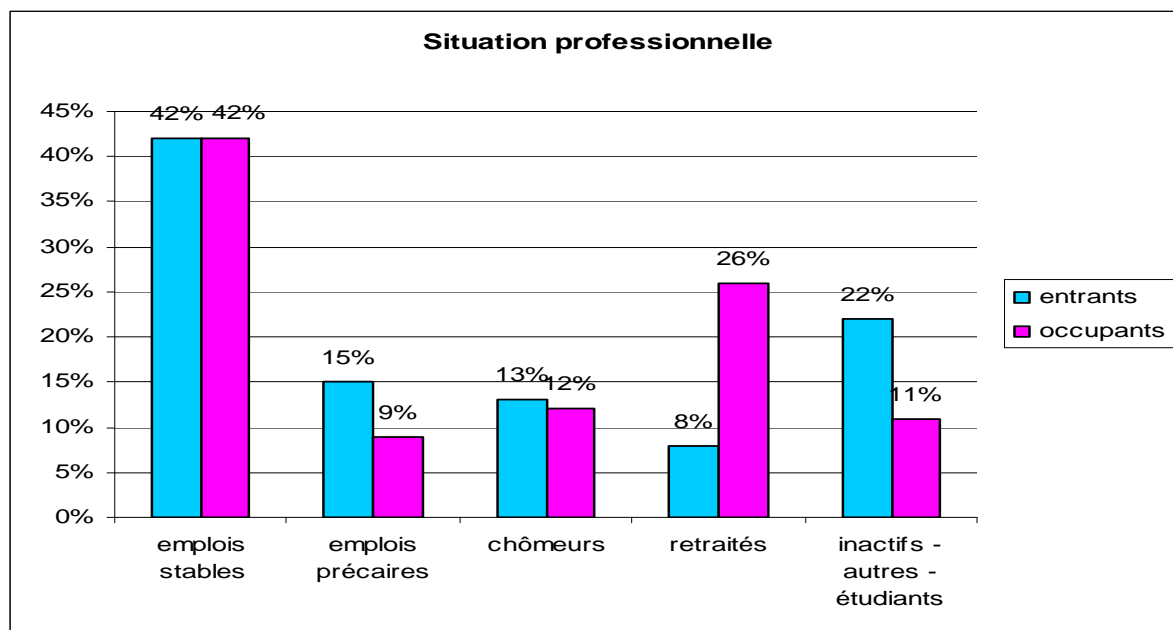
**est souvent seul avec (25%) ou sans enfants (35%)**



Enquête OPS 2009 : dans le département du Maine et Loire 57% des locataires sont isolés :

- 40% sans enfant
- 17% avec enfants

**occupe un emploi stable (42%)**

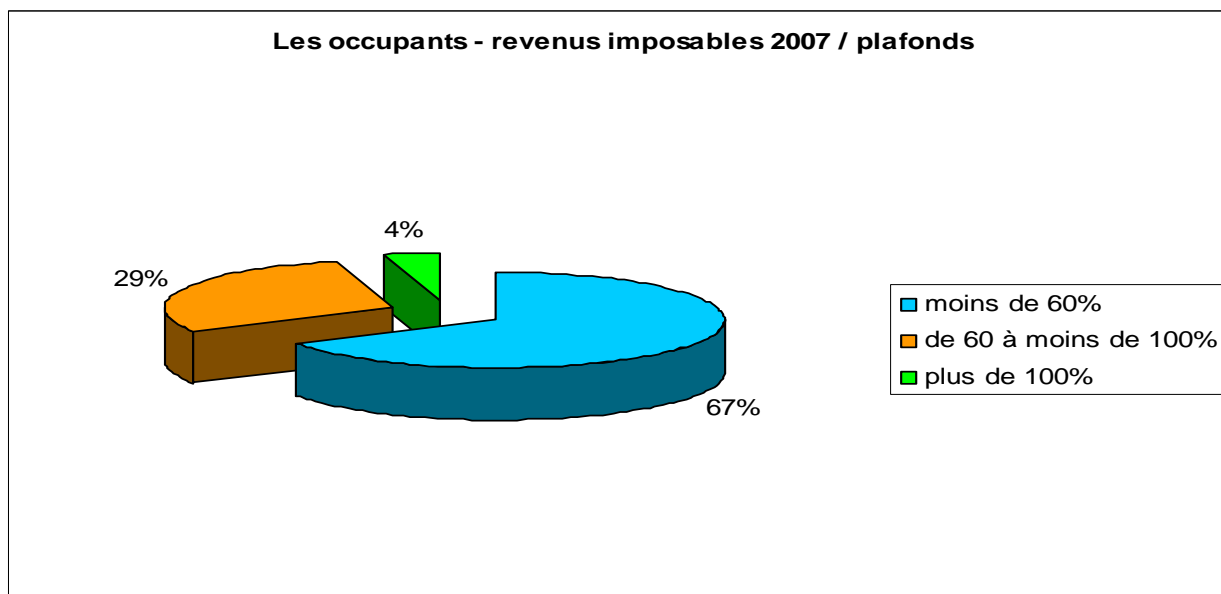


Enquête OPS 2009 : dans le département du Maine et Loire 63% des locataires sont actifs

- 66% emplois stables
- 21% emplois précaires
- 13% chômeurs

Le Val de Loire mène une véritable politique sociale d'accueil.

En effet, en 2009, 79% des ménages entrants avaient un revenu imposable inférieur à 60% des plafonds de ressources.

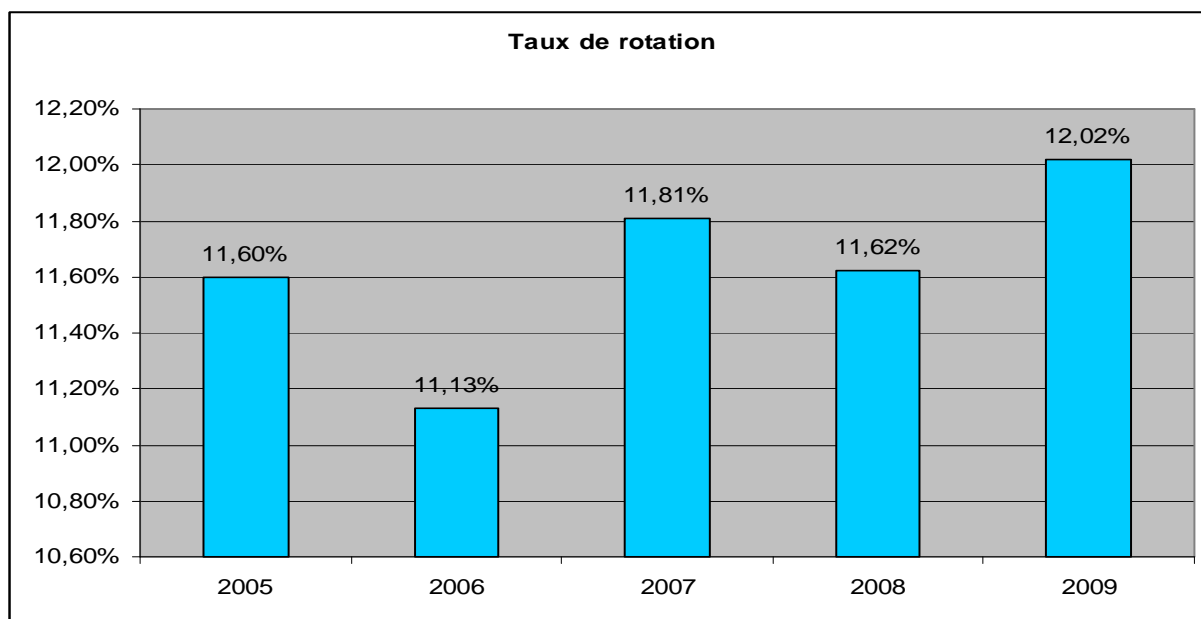


Le Val de Loire a procédé également à 29 relogements de familles inscrites à l'Accord Collectif Départemental alors que l'engagement de la société était de 27 attributions sur l'année.

Dans le cadre du dispositif DALO, la commission du Val de Loire a attribué un logement à 6 familles désignées prioritaires par la commission de médiation dont 2 également inscrites à l'ACD.

## ■ INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE

### ➤ UNE STABILITE DU TAUX DE MOBILITE AU VAL DE LOIRE

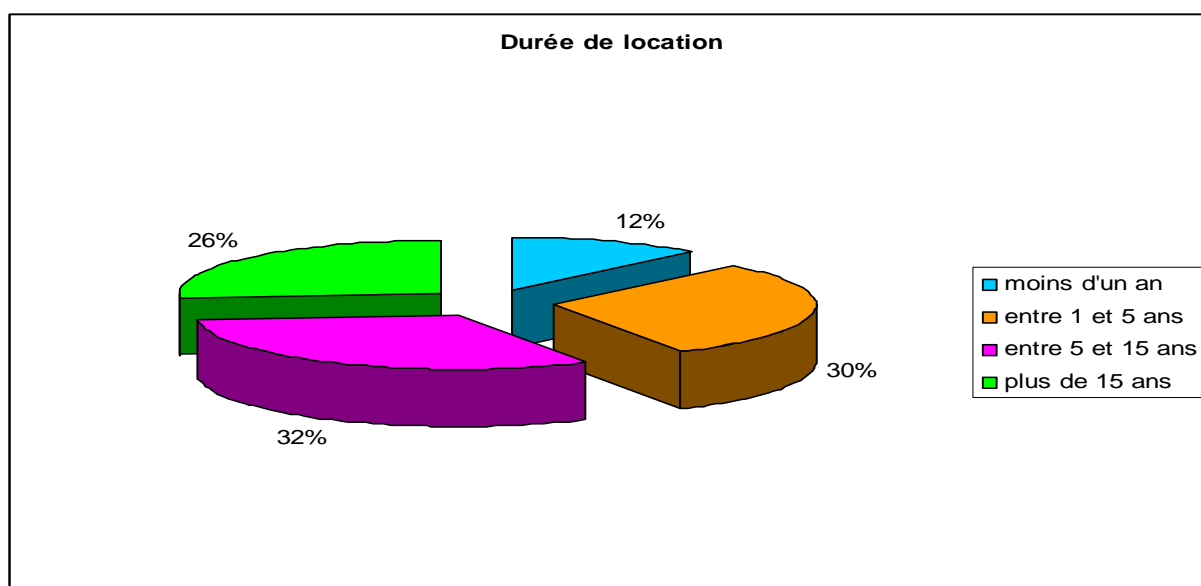


En 2009, le taux de rotation du Val de Loire est 12,02%.

A titre comparatif le taux de mobilité était de 13,20% en 2008 pour l'ensemble des ESH de la Région Pays de la Loire et de 10,10% au niveau national.

Cette même année, le Val de Loire a organisé 183 mutations. Ces mutations traduisent la volonté du Val de Loire de favoriser le parcours résidentiel dans son parc en proposant à ses locataires des logements correspondant à l'évolution des familles dans le temps.

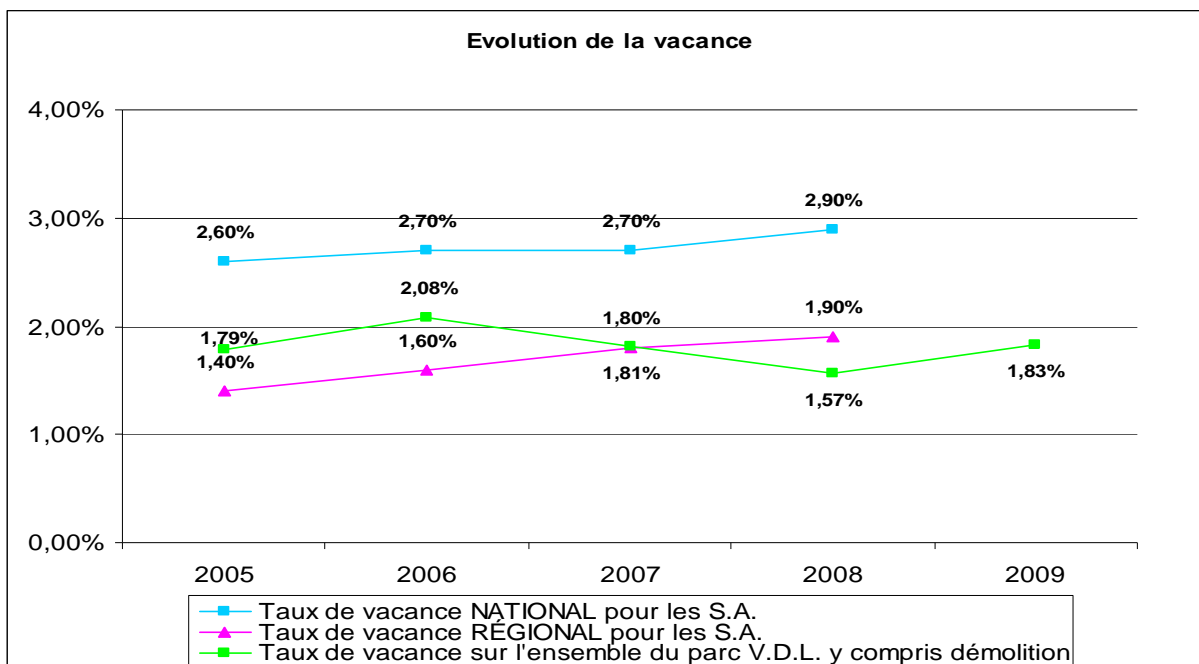
### ➤ DUREE DE LOCATION – LOCATAIRES SORTANTS



12% des locataires qui ont quitté les logements du Val de Loire ont accédé à la propriété.

52% des locataires partis étaient présents depuis moins de 5 ans.

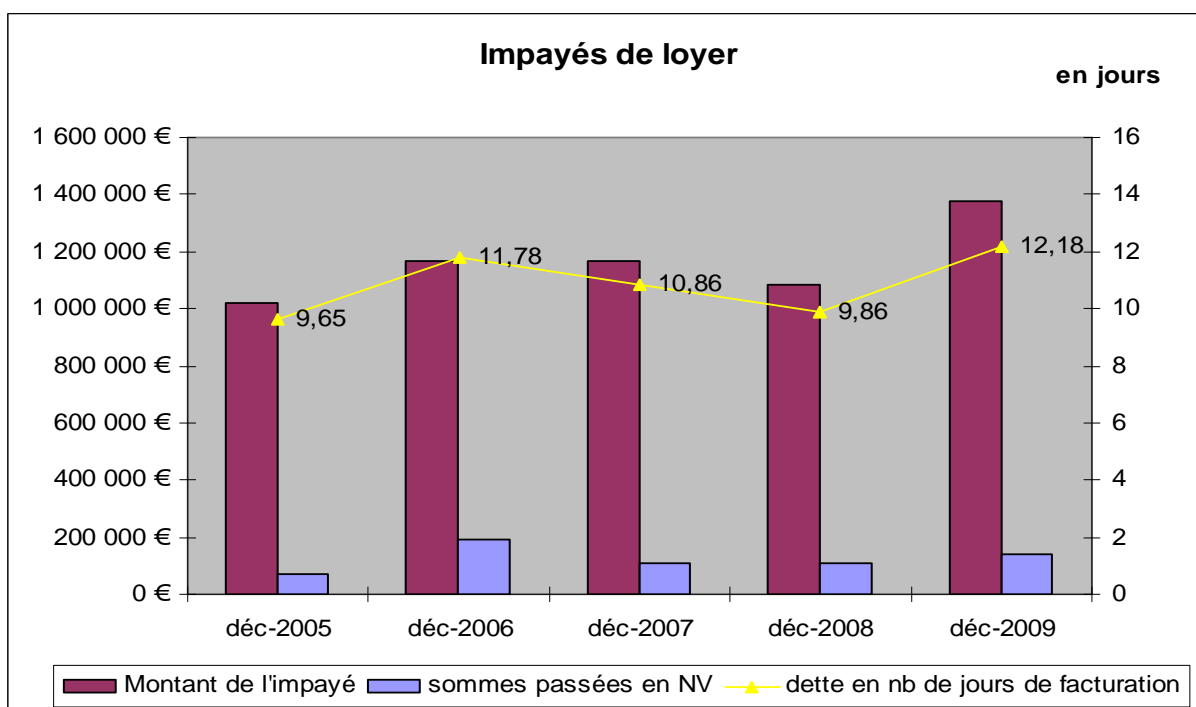
➤ Taux de vacance du parc (vacance technique incluse)



Source : Analyses et statistiques 2008 de la Fédération des E.S.H

En 2009, le taux de vacance était de 1,65% en excluant les projets de démolition.

➤ IMPAYES DES LOYERS

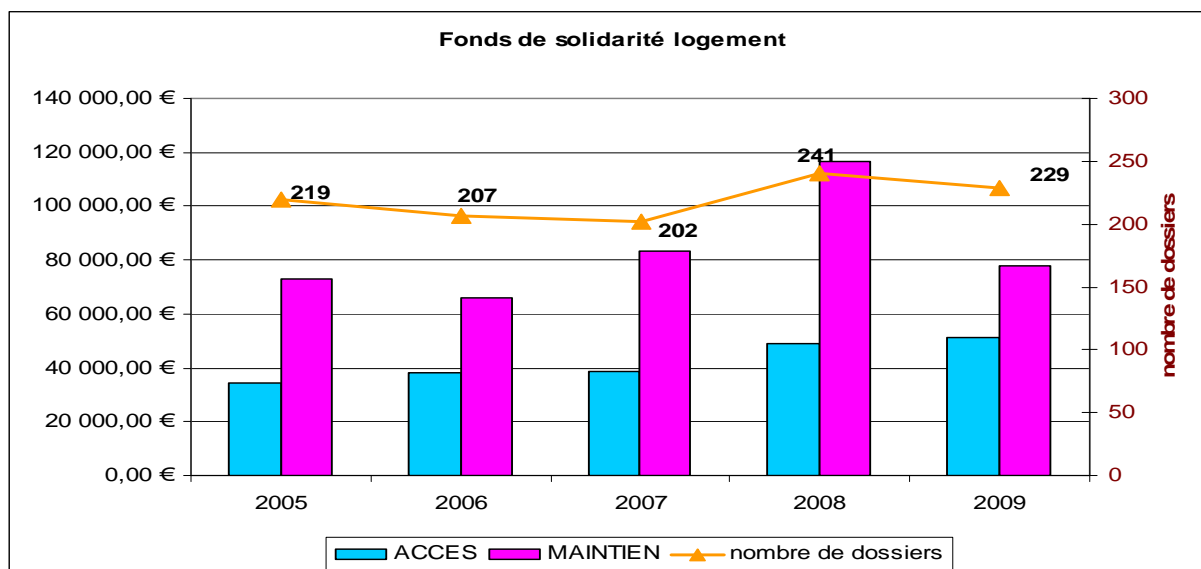


L'effort constant dans le suivi et la gestion du recouvrement a permis de contenir, durant l'année 2009, le taux d'impayé à un niveau satisfaisant. Il s'établit à 3,34%.

Depuis 2006, les créances des locataires partis sont transmises à un cabinet de recouvrement. Le taux de recouvrement est de 20,20%, taux conforme aux résultats de ce type de prestation. 41% des dossiers retournés sont soldés.

Le taux des locataires ayant un prélèvement automatique de leur loyer reste stable à 73%.

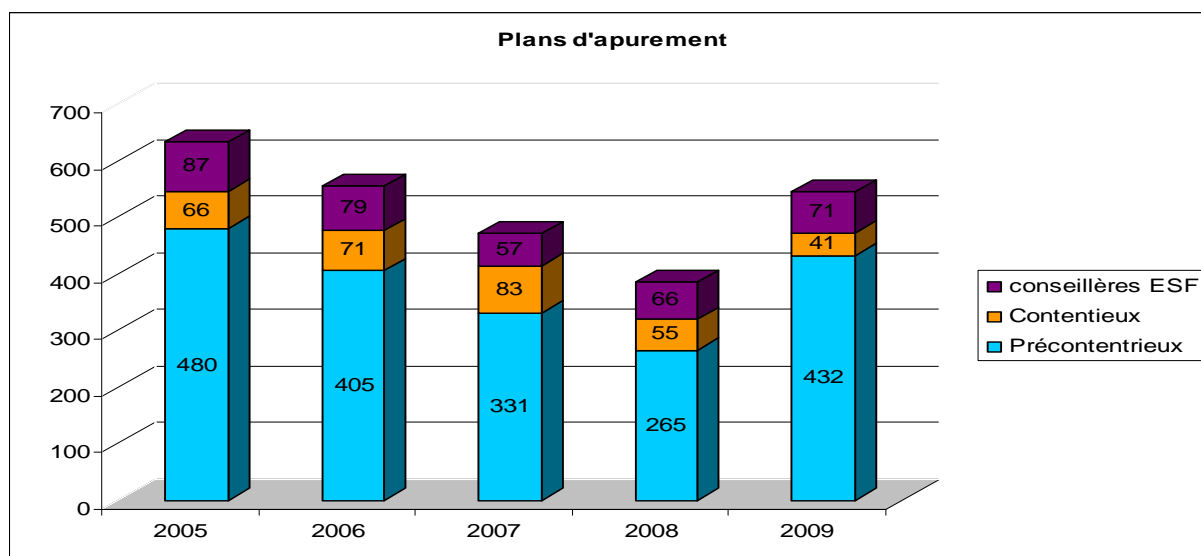
➤ FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (F.S.L.)



En complément des actions de recouvrement et des accompagnements sociaux, le Fonds de Solidarité pour le Logement a de nouveau été largement sollicité durant l'année 2009, pour résoudre les situations d'impayés.

L'accès au logement des locataires est facilité par une aide du FSL, mais également par l'intervention des collecteurs du 1% logement, et majoritairement par le CIL 49, dans le cadre de l'avance Loca-Pass du dépôt de garantie.

➤ PLANS D'APUREMENT CONSENTIS PAR LA SOCIETE

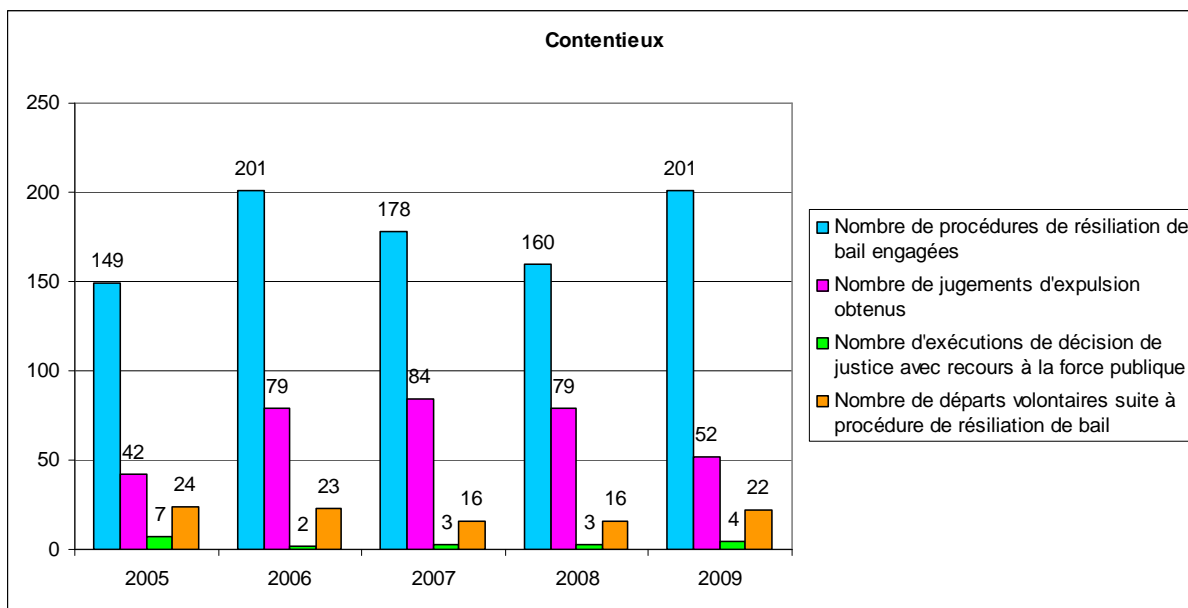


Chaque situation de locataires en difficulté financière fait l'objet d'un examen attentif. Elle se traduit généralement par la mise en place de plans d'apurements adaptés.

Depuis 2005, l'exigence du contrôle de la motivation de la demande et de l'engagement réel du débiteur lors de la mise en place du plan d'apurement, pour accepter le paiement échelonné des dettes, a eu pour conséquence d'en diminuer le nombre.

Avec le passage en pôle et la crise économique, le nombre de plan mis en place sur 2009 a augmenté.

➤ CONTENTIEUX

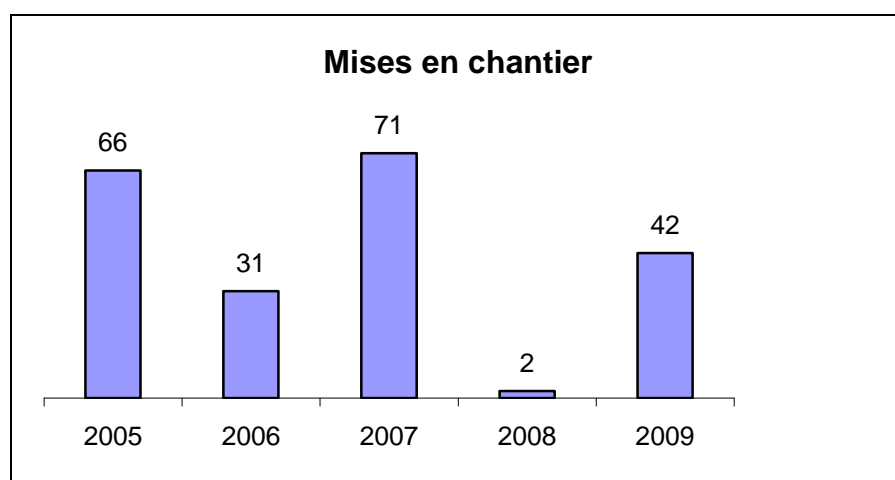


Lorsque le traitement amiable du recouvrement des loyers impayés s'avère inefficace, la procédure de résiliation de bail est engagée. Elle a pour but l'obtention d'un jugement d'expulsion, mais vise également à faire réagir les locataires. Ainsi, sous la pression de la voie contentieuse, notre action auprès des débiteurs permet de résoudre à l'amiable de nombreuses situations. Ceci explique l'écart entre le nombre de procédures engagées et le nombre de jugements obtenus d'une part, et le nombre d'expulsions réalisées d'autre part.

# Accession à la Propriété

L'activité Accession réalisée par le Val de Loire relève de l'accession dite « sociale » caractérisée par la vente à des familles sous conditions de ressources.

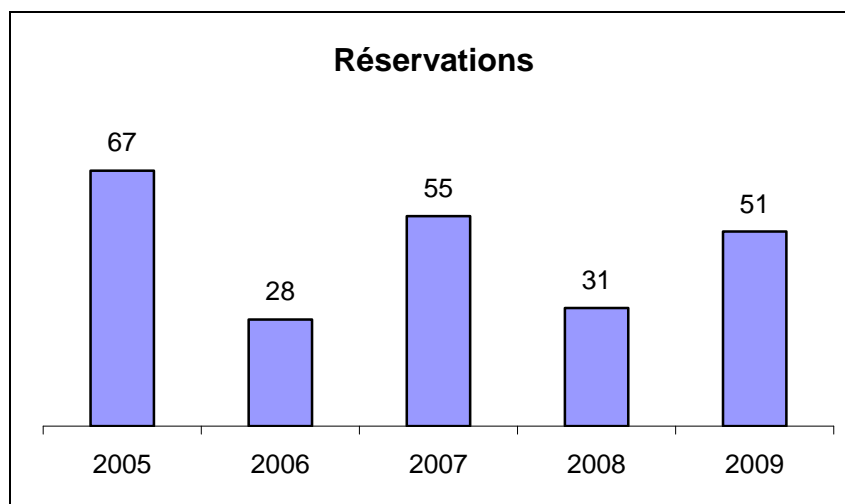
## ■ **MISES EN CHANTIER** entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2009



En 2009, le Val de Loire a mis en chantier 42 logements sur 5 programmes.

## ■ **RESERVATIONS**

Les réservations dépendent essentiellement de la conjoncture, de l'emplacement des programmes, de la qualité du produit proposé et du prix de vente.

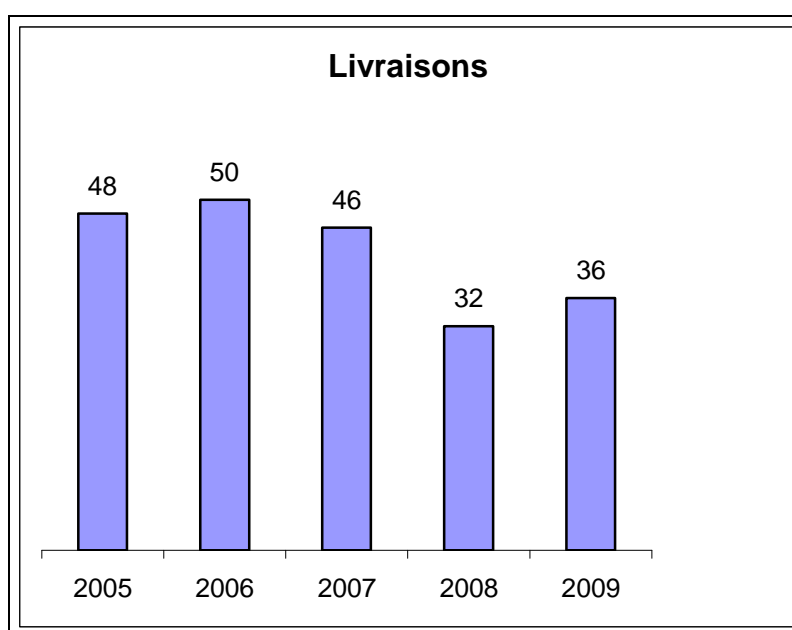


Profil des réservataires en secteur groupé :

▶ âge moyen	:	40 ans
▶ nombre moyen d'enfants	:	1
▶ montant moyen de l'achat	:	165 000 €
▶ surface habitable moyenne	:	84 m <sup>2</sup>
▶ primo accédants à	:	73%
▶ issus du parc HLM à	:	40%
dont	:	15% du parc Val de Loire

## ■ LIVRAISONS

Les livraisons sont liées d'une part au nombre de logements mis en chantier et, d'autre part, au nombre de logements réservés.



En 2009, le Val de Loire a livré 36 logements sur 9 programmes différents.

## ■ P. S. L. A. (Prêt Social Locatif Accession)

Mises en chantier 2009 : 15 appartements à Angers Capucins.

Réservations 2009 : 8 appartements livrables en mars 2011.

En location : 9 appartements Angers Desjardins et 1 vacant.

## ■ Terrains

4 terrains réservés sur les Rairies, Baugé, le May sur Evre.

# Perspectives

L'année 2010 va s'engager dans un contexte de chômage croissant et de paupérisation accrue des ménages logés. Dans ce contexte, Le Val de Loire comme les autres bailleurs sociaux, devra jouer à plein son rôle d'amortisseur social et de donneur d'ordre économique. Les pouvoirs publics nous demanderont de relever les défis de l'hébergement social et d'être plus actif auprès des publics fragiles (notamment en application du DALO), malgré les risques croissants d'impayés.

L'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.) du Val de Loire devra être menée à bien et répondre à la fois aux attentes des territoires et de l'Etat, afin d'en faire un véritable « contrat » d'engagements partagés.

C'est dans cet environnement que nous allons poursuivre nos efforts de production avec 500 logements programmés en activité locative et 75 en accession et ventes HLM.

Les activités d'entretien et d'amélioration resteront fortes en 2010 avec la poursuite de réhabilitations lourdes comme Beauval, la ZAC de Vie ou encore par le lancement effectif de Bédier.

L'organisation sera confortée dans son architecture actuelle afin de répondre aux volumes de production et de mise en service mais également pour renforcer la qualité de service clients.

L'accompagnement se fera notamment par la poursuite de l'investissement informatique au service de l'amélioration et de l'optimisation de nos pratiques professionnelles, mais également par la poursuite des efforts de formation.

L'audit Responsabilité Sociale de l'Entreprise (R.S.E.) programmé et l'enquête de satisfaction locataires triennale seront des moments forts d'évaluation de nos savoir-faire.

Enfin, cette année du 80<sup>ème</sup> anniversaire de notre société sera l'occasion de constituer le Groupe PODELIHA en association avec le Groupe LES CASTORS et de poursuivre nos réflexions sur d'éventuels nouveaux partenariats pour répondre à l'évolution du tissu des organismes HLM.

