



**DES SOLUTIONS ADAPTÉES
À VOTRE POLITIQUE DE L'HABITAT**



GroupeValophis

LE GROUPE VALOPHIS EN ÎLE-DE-FRANCE



- Acquisition
- Locatif
- Locatif et accession



Le Partenaire privilégié des collectivités d'Île-de-France

Les collectivités sont confrontées à un nombre de demandeurs de logements sociaux en constante progression. Familles monoparentales, familles nombreuses, jeunes ménages, célibataires, personnes âgées ou handicapées, jeunes actifs, étudiants ou encore personnes souffrant de fragilités sociales ou psychologiques, les besoins sont multiples.

Le Groupe Valophis est un groupement d'organismes HLM présent sur toute

l'Île-de-France. Il intervient sur la totalité des métiers du logement social et offre ainsi, en accompagnement des politiques urbaines et sociales des collectivités, des solutions diversifiées, leur permettant de répondre aux besoins et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel.

Le groupe Valophis gère 38 000 logements et produit en moyenne 1 500 logements par an en locatif social et en accession à la propriété sécurisée.

Fresnes (94) Résidences Dahlia et Gardenia, 59 logements en locatif social et 64 logements en accession à la propriété sécurisée.
Architecte: 3A IDF © F. Achdou

DES SOLUTIONS ADAPTÉES ET DURABLES

En complément de l'habitat familial classique, le Groupe Valophis gère près de 60 structures d'habitat spécifique. Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, logements pour étudiants ou jeunes actifs ou encore hébergement temporaire pour personnes en rupture de logement, la programmation des projets fait l'objet d'une étude approfondie en liaison avec les Villes et les professionnels concernés, afin de répondre au mieux à la demande territoriale.



Les logements familiaux

Le patrimoine du Groupe Valophis comptera 40000 logements à l'horizon 2013. Cette croissance continue s'articule autour du développement foncier, des rachats de patrimoine, de l'activité d'aménagement et de construction neuve. Elle permet au Groupe d'accueillir, dans le respect de la réglementation, des plafonds de ressources et de la mixité sociale, une population variée

entremesdecatégoriessocioprofessionnelles, de revenus, de composition familiale et de parcours résidentiels, dans des logements conformes à ses besoins et à ses revenus (PLS, PLUS, PLAI...).



L'accueil des personnes âgées

Soucieux d'apporter des réponses au vieillissement de la population, le Groupe Valophis conduit une politique articulée autour de deux axes, la construction d'établissements spécialisés d'une part et l'adaptation des logements et des services d'autre part.

Le Groupe est aujourd'hui propriétaire de plusieurs établissements pour personnes âgées autonomes ou dépendantes, gérées par les CCAS ou des associations spécialisées. Pour faciliter l'accès et le maintien à domicile

des personnes à mobilité réduite, le Groupe conduit également une politique d'adaptation des logements. Ainsi, plus de 600 logements devraient être adaptés d'ici 2013, dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou à la demande, sur le patrimoine diffus.

L'accueil des personnes handicapées

L'accueil des personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, est également une préoccupation des collectivités à laquelle le Groupe Valophis est en capacité d'apporter son expertise et son expérience. Il est propriétaire de plusieurs foyers pour personnes handicapées et de résidence

d'accueil pour personnes handicapées psychiques.

Il développe également, en partenariat avec les professionnels du secteur, principalement associatif, une gestion et des services pour accompagner ces publics fragiles et lutter contre leur isolement.



Les résidences pour étudiants ou jeunes actifs

Le Groupe a acquis depuis de nombreuses années un savoir-faire particulier et une réelle expertise dans ce domaine, en développant des collaborations partenariales étroites avec des professionnels reconnus. Ces partenariats lui permettent de concevoir des logements et des immeubles adaptés aux revenus et au mode de vie des futurs occupants.

Le Groupe Valophis est propriétaire de résidences pour étudiants et jeunes actifs dont la gestion est confiée à des organismes spécialisés principalement associatifs, le CROUS, l'Association ARPEJ ou encore Résidétapes Développement.



Les alternatives au logement classique

Le Groupe Valophis développe une offre destinée aux publics pour lesquels l'accueil en logement social autonome est momentanément ou durablement inadapté (logements pérennes ou places d'hébergement).

La création de cette offre spécifique se fait à la demande et en partenariat avec les Services de l'État, les Villes et le futur gestionnaire, mais aussi les autres collectivités territoriales (Département, Région) ou organismes assurant le financement ou/et la tutelle de ces établissements.

Le Groupe Valophis est propriétaire de plusieurs structures d'habitat adapté : hôtels et résidences sociales, CHRS, Maison Relais, pensions de famille...

En complément de ces programmes spécifiques, le Groupe dispose de logements pour l'accueil temporaire de familles avec enfants, en alternative à l'hébergement à l'hôtel.

Implantés en diffus au sein de son patrimoine, leur gestion est confiée à des associations spécialisées, agréées à l'intermédiation locative.



LE GROUPE VALOPHIS, UN ENGAGEMENT FORT EN FAVEUR DES HABITANTS ET DES TERRITOIRES

Un patrimoine durablement entretenu

La politique patrimoniale du Groupe en matière d'entretien s'inscrit dans le cadre d'un Plan Stratégique de Patrimoine. Ce programme d'investissement très significatif, de plus de 310 m€ sur 5 ans, marque son ambition de développer la qualité des résidences par l'amélioration de leur confort et également de s'engager dans des politiques de développement durable par leur requalification énergétique ou encore l'amélioration de la sécurité des immeubles. Afin d'intégrer les enjeux du Grenelle de l'Environnement, le Groupe Valophis a engagé une analyse prospective pour définir ses objectifs à l'horizon 2020 en fonction des moyens techniques et financiers qui

pourront être mobilisés. En outre, il s'efforce d'intégrer l'utilisation des principales sources d'énergies renouvelables: solaire photovoltaïque, solaire thermique, raccordement à des réseaux de chaleur (géothermie principalement).

Enfin, depuis 2011, la totalité de la production de logements neufs en locatif social répond aux exigences du label BBC.

Pour préserver le pouvoir d'achat de ses locataires, le Groupe dispose également depuis 2006 d'un observatoire des charges lui permettant de limiter le niveau des quittances par une meilleure maîtrise des charges.

Panneaux photovoltaïques
sur les tours de Choisy-le-Roi



Des services de qualité adaptés à la variété des besoins

Offrir un habitat et un service de qualité constitue une préoccupation forte du Groupe Valophis. Pour cela, il s'appuie sur un dispositif permanent de mesure de la satisfaction des locataires, élaboré en concertation avec leurs représentants. Les résultats des dernières enquêtes ont

déjà conduit le Groupe à améliorer la prise en charge et le traitement des demandes de ses clients. En parallèle, il s'est engagé dans un projet d'amélioration des prestations des entreprises extérieures intervenant sur son parc.



Des emplois de proximité pour favoriser l'insertion sociale

Le Groupe Valophis accueille des ménages prioritaires au titre de la loi DALO, des accords collectifs départementaux ou encore des PDALPD (Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées). Son objectif est de promouvoir leur insertion grâce à l'accès à un logement adapté mais également d'être un vecteur de leur intégration et de leur socialisation.

Pour ce faire, il s'appuie sur plusieurs leviers: les clauses d'insertion dans les marchés de travaux, le développement de nouvelles offres de services créatrices d'emplois de proximité tels que les services de portage de courses, les dispositifs d'accompagnement "petits travaux" sur les sites en réhabilitation ou encore les chantiers d'insertion...







LES RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS OU JEUNES ACTIFS



GroupeValophis

LES RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS OU JEUNES ACTIFS, DES PROJETS CONÇUS EN PARTENARIAT

Le Groupe a acquis depuis de nombreuses années **un savoir-faire particulier et une réelle expertise** dans ce domaine, en développant des partenariats étroits avec des professionnels reconnus. Ces partenariats lui permettent de concevoir **des logements et des immeubles adaptés** aux revenus et au mode de vie des futurs occupants.

Le Groupe Valophis est propriétaire de 11 résidences pour étudiants et 5 résidences sociales pour jeunes actifs. Leur gestion est confiée à des organismes spécialisés principalement associatifs, le CROUS, l'Association ARPEJ, Résidétapes Développement, Relais Jeunes 77 ou encore la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

- 11 résidences pour étudiants (dont 5 en projet) représentant 1102 logements (soit plus de 1278 places).
- 5 résidences sociales pour jeunes actifs (dont 2 en projet) représentant 533 logements (soit plus de 561 places).

Des références de qualité.

Les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes actifs en activité ou en projets témoignent de l'expertise du Groupe Valophis :



Bry-sur-Marne (94) : 130 logements

- 130 logements PLUS et PLAI dont 13 adaptés aux personnes à mobilité réduite.
- 60 logements pour étudiants.
- 70 logements pour jeunes actifs.
- Production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires, ventilation double flux, terrasse végétalisée.
- Architecte : Lionel de Segonzac.
- Gestionnaire : Résidétapes Développement.



Serris (77) : 146 logements

- Résidence pour jeunes actifs et familles en difficulté.
- 146 logements temporaires PLUS et PLAI du studio au 3 pièces.
- 130 logements pour jeunes actifs.
- et 16 logements pour familles en difficulté.
- Architecte : Lionel de Segonzac.
- Gestionnaire : Résidétapes Développement.



Jouy-en-Josas (78) : 201 logements

- 177 chambres et 24 deux pièces réservés aux étudiants HEC.
- Architectes : Caillat-Darot/Curtet.
- Gestionnaire : Eurostudiomes (Groupe Caisse des Dépôts et Consignations).

Guyancourt (78) : 150 logements

- 150 logements pour étudiants.
- Bâtiment passif, ventilation double flux, récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques.
- Architecte : Pascal Gontier.
- Livraison prévue en 2014.



Saint Mandé (94) : 129 logements

- 129 logements PLUS et PLAI pour étudiants.
- Architecte : Marc Farcy.
- Gestionnaire : Association ARPEJ.
- Livraison prévue fin 2012.



Le Groupe Valophis est également propriétaire de :

En fonctionnement et en projet

- 129 logements (141 places) pour étudiants à Alfortville (94), gérés par ARPEJ.
- 38 logements (68 places) à Charenton-le-Pont (94) gérés par ARPEJ.
- 55 logements pour étudiants à Champs-sur-Marne (77) gérés par ARPEJ.
- 127 logements pour jeunes actifs à Chessy (77) gérés par Résidétapes Développement.
- 114 logements pour étudiants à Evry (91) gérés par le CROUS.
- 90 logements pour jeunes actifs à Moissy-Cramayel (77), livraison prévue en 2013.
- 150 logements pour étudiants, gérés par ARPEJ à Fresnes (94), livraison prévue en 2014.
- 120 logements pour étudiants à Créteil (94), livraison prévue en 2015.
- 100 logements pour jeunes actifs à Orly (94), gérés par Résidétapes Développement.



Jouy-en-Josas
Résidence Etudiants

LES FINANCEMENTS

Les opérations font l'objet de conventionnement avec l'État et bénéficient selon les cas de financements PLAI, PLUS ou PLS et sont donc comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le Groupe Valophis confie la location globale au gestionnaire désigné, tout en assurant le gros entretien de l'immeuble. Le gestionnaire quant à lui, prend en charge la vie quotidienne de l'immeuble et la sous-location aux occupants.

NOS ENGAGEMENTS

Conformément aux engagements de son projet d'entreprise en faveur du développement durable, tous les bâtiments construits par le Groupe Valophis depuis 2011 sont labellisés BBC. Ils disposent des équipements permettant également de limiter les charges liées aux consommations d'énergie.

Votre interlocuteur privilégié

Direction du Développement - Tél. : 01 43 97 61 62



LES ALTERNATIVES AU LOGEMENT CLASSIQUE



GroupeValophis

DE L'ACCUEIL D'URGENCE AU LOGEMENT D'INSERTION

En complément de l'offre de logements classiques, le Groupe Valophis développe une offre d'hébergement d'urgence et de structures d'habitat temporaire ou pérenne, destinée aux publics pour lesquels l'accueil en logement social autonome est inadapté: personnes issues de l'errance, souffrant de problème d'addiction ou de troubles du comportement, personnes sans ressources ou dans des situations familiales critiques. Cette offre est étudiée et définie, au cas par cas, dans le cadre de partenariat entre les services de l'État, les Villes et les gestionnaires.

Le Groupe Valophis est régulièrement sollicité pour assurer la maîtrise d'ouvrage de ce type de projets qui, compte tenu d'une réglementation spécifique et mouvante, nécessitent souvent un montage complexe et impliquent de nombreux partenaires.

Nos principes d'intervention

Le Groupe Valophis est propriétaire d'une trentaine de structures d'habitat adapté, foyers de travailleurs migrants (FTM), hôtels et résidences sociales, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), maisons Relais, pensions de famille... et participe à l'élaboration d'une vingtaine de projets.

Le Groupe Valophis intervient en priorité sur les communes où il gère déjà des logements familiaux, dans une logique de parcours d'insertion. Il intervient à la demande et/ou en accord avec la collectivité locale d'implantation. Il s'assure de l'engagement du futur gestionnaire à favoriser en priorité l'accueil de populations issues de la commune d'implantation. Il veille en outre à la bonne intégration territoriale des projets.



LES FINANCEMENTS

Les résidences sociales font l'objet de conventionnement avec l'État. Elles bénéficient de financements PLAI, et sont donc comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU.

NOS ENGAGEMENTS

Les équipes du Groupe s'impliquent fortement dans l'élaboration du projet social et la définition des modalités de fonctionnement de la future structure (conditions d'exploitation, modalités d'admission, de réservation,...), puis dans le suivi de son fonctionnement puisqu'elle peut avoir une incidence sur les attributions dans le patrimoine "classique".



4



Nos références

8 RÉSIDENCES SOCIALES (EX-FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS) SOIT 939 PLACES

En fonctionnement et en projet :

- **6 résidences sociales** gérées par l'AFTAM et par l'ADEF à Choisy-le-Roi, Saint-Maur-des-Fossés, Thiais et Vitry-sur-Seine.
- **2 foyers** en cours de transformation en résidences sociales, soit 359 logements à Chevilly-Larue et Fresnes (94).

6 RÉSIDENCES SOCIALES OU MAISONS RELAIS SOIT 96 LOGEMENTS

En fonctionnement et en projet :

- **1 résidence sociale de 14 logements relais pour des familles en rupture de logement** 2 à Villejuif (94) gérée par la PSTI. Architecte Marc Fitoussi ;
- **1 hôtel social** à Fontenay-sous-Bois (94), géré par la SEDES et le CCAS ;
- **1 maison Relais multi-sites** 4 pour l'accueil de personnes souffrant d'un handicap psychique à Limeil-Brévannes (94) gérée par L'APSI. Architectes: A. Enard et G. Constant.
- **1 résidence accueil** 1 pour personnes souffrant d'un handicap psychique, à Choisy-le-Roi (94) gérée par l'association l'Élan Retrouvé. Architecte: G. Constant ;
- **1 pension de famille** à Saint-Maur-des Fossés (94) gérée par l'association Joly ;
- **1 résidence accueil** à Vincennes (94) gérée par l'UDSM.

6 CENTRES D'HÉBERGEMENT SOIT 470 PLACES

En fonctionnement et en projet :

- **1 centre d'hébergement d'urgence** à Villiers-sur-Marne (94) géré par La Croix Rouge ;
- **1 centre d'hébergement et de réinsertion sociale** à Ivry-sur-Seine (94) géré par Emmaüs ;
- **1 centre d'accueil** de demandeurs d'asile à Créteil (94) géré par France Terre d'Asile.
- **1 centre d'hébergement d'urgence** 3 à Vitry-sur-Seine (94) géré par l'Abej Diaconie. Architecte : Calq-Architecture ;
- **2 centres d'hébergement et de réinsertion sociale** gérés par l'ARAJEJ et la Croix Rouge à Villejuif (94) et Athis-Mons (91).

Le Groupe dispose également de logements d'insertion (logements relais gérés par des associations) pour l'accueil temporaire de familles avec enfants, en alternative à l'hébergement à l'hôtel. Implantés en diffus au sein de son patrimoine, leur gestion est confiée à des associations spécialisées, agréées à l'intermédiation locative, notamment l'association AUVM.

Votre interlocuteur privilégié

Direction du Développement - Tél. : 01 43 97 61 62



GroupeValophis



L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES



GroupeValophis

DES LOGEMENTS ET DES SERVICES ADAPTÉS ET DES RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

Face au vieillissement de la population et à la reconnaissance du droit à la compensation de toute forme de handicap, le Groupe Valophis propose des solutions en matière d'hébergement pour les personnes âgées, autonomes ou dépendantes et les personnes à mobilité réduite. Il met en œuvre, en parallèle, une politique d'adaptation de ses logements et de ses services.



Développer une offre nouvelle

Le Groupe Valophis met à la disposition des collectivités territoriales sa compétence de maître d'ouvrage social et son expérience dans la création ou la restructuration de résidences ou foyers destinés aux personnes qui n'ont pas les moyens d'accéder à l'offre privée. Le montage de ces opérations implique de nombreux partenaires, y compris les organismes de tutelles ou de contrôle.

Le Groupe est aujourd'hui propriétaire de 13 établissements pour personnes âgées gérés par les CCAS, la Fondation Caisses d'Épargne pour la Solidarité ou par des Établissements publics et de 5 foyers pour personnes handicapées gérés par des associations, Les Amis de l'Atelier, Apogei et Domus.

8 Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées autonomes (EHPA) représentant 461 logements,

5 Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), dont 4 en projet, représentant 399 places,

5 foyers pour personnes handicapées, dont 2 en projet, soit 128 places.

Le Groupe répond également aux sollicitations des collectivités locales qui souhaitent développer des réponses adaptées aux publics âgés ou à mobilité réduite, intégrées dans le logement social classique. Il est ainsi propriétaire d'un foyer soleil de 93 logements, accessibles et adaptés aux personnes âgées, intégrés dans une résidence de 273 logements à Fontenay-sous-Bois (94) et d'une résidence intergénérationnelle "Résidence des Auldres" de 89 logements comprenant 20 logements adaptés, réservés aux personnes âgées avec services en pied d'immeuble à Moissy-Cramayel (77), dont l'architecte est André Szymczyk.



Faire évoluer le patrimoine existant pour favoriser le maintien à domicile. La politique du Groupe dans ce domaine s'articule autour de 3 axes

Adapter les logements et le cadre de vie

Le Groupe conduit un programme d'adaptation de son parc existant pour favoriser le maintien à domicile des locataires âgés et l'accès au logement des personnes handicapées. Conformément aux termes de la convention avec le Conseil Régional d'Île-de-France, le Groupe Valophis s'est engagé à adapter, d'ici 2012, 600 logements et à améliorer l'accessibilité de leur environnement. Ces adaptations sont réalisées systématiquement dans le cadre des opérations de réhabilitation et de résidentialisation ou à la demande dans le patrimoine diffus. Chaque demande fait l'objet d'une étude attentive en fonction de l'état de santé du locataire en place et bénéficie de prescriptions d'un ergothérapeute.

Adapter la gestion et les services

En parallèle de l'adaptation des logements, le Groupe met en place et développe des services gratuits d'aide à la vie quotidienne:

- Un service "accompagnement petits travaux". Il est systématiquement proposé lors des opérations lourdes de réhabilitation, ou lors d'opérations de démolition / construction. Il porte

notamment sur le déplacement des meubles et le petit bricolage (pose d'étagères ou de tringles à rideaux,...). Il permet aux personnes âgées, handicapées ou vulnérables de retrouver rapidement leur cadre de vie habituel.

- Un service "facilitateur de travaux". Il est proposé si nécessaire, dans le cadre d'opérations de réhabilitation et permet, grâce à des visites régulières tout au long du chantier, de rassurer les personnes âgées.

L'ensemble du personnel de proximité du Groupe bénéficie par ailleurs, avec l'appui du Conseil Général du Val-de-Marne, d'une formation - sensibilisation à la question du vieillissement. Enfin, conformément à sa politique sociale, le Groupe Valophis mobilise les dispositifs d'accompagnement social et médico-social pour favoriser l'intégration et l'autonomisation des ménages vulnérables.

Recenser les logements accessibles et adaptés

Le recensement du patrimoine collectif a permis de classer les cages d'escalier en fonction de leur niveau d'accessibilité. Les logements font aussi l'objet d'un repérage de leur niveau d'adaptation au fil de l'eau. Les données issues de ces recensements sont transmises aux réservataires et aux partenaires pour permettre, lors de la mise en location ou en relocation, d'attribuer ces logements en priorité aux familles et aux personnes concernées.



Nos références

Le Groupe Valophis est propriétaire de 13 établissements dans le Val-de-Marne :

- **8 résidences pour personnes âgées autonomes** (EHPA) gérées par les CCAS à Choisy, Fresnes, Nogent, Orly, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Villeneuve-le-Roi.
- **1 établissement et 1 maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes** (EHPA-D/MAPAD) à Saint-Mandé gérés par La Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité.
- **3 foyers pour personnes handicapées**, gérés par les Amis de l'Atelier à Fresnes **1** (architecte: 3A IDF) et à Vitry-sur-Seine et par DOMUS à Boissy-Saint-Léger.

En complément de cette offre, le Groupe Valophis va livrer prochainement :

- **1 EHPAD** (restructuration d'EHPA) à L'Haÿ-les-Roses (94) géré par un établissement public.
- **1 EHPAD** à Jouarre (77) géré par la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité, "La Houssaie" **3**, (architecte : Actio Architecture) ; livraison prévue en 2013.
- **1 EHPAD** à Charenton-le-Pont (94) géré par la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité ; livraison prévue en 2013.
- **1 résidence pour personnes handicapées** à Saint-Maur-des-Fossés, gérée par Apogéi, livraison prévue en 2012 et **1 foyer d'accueil médicalisé** à Limeil-Brévannes (94) gérée par la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité, livraison prévue en 2014.
- **1 résidence de 40 logements adaptés avec services dédiés** à Servon (77).



LES FINANCEMENTS

Les établissements font l'objet de conventionnement avec l'État et bénéficient selon les cas de financements PLUS ou PLS et sont donc comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le Groupe Valophis confie une location globale au gestionnaire désigné, tout en assurant le gros entretien de l'immeuble. Le gestionnaire quant à lui, prend en charge la vie quotidienne dans les résidences et la sous-location aux occupants.

NOS ENGAGEMENTS

En complément de l'adaptation de 600 logements sur son parc existant d'ici 2012, le Groupe Valophis s'est engagé à adapter 100 logements par an et à accueillir, dans le respect des règles d'attribution, au moins 50 personnes, âgées ou handicapées, chaque année dans des logements adaptés.

Pour remédier à l'isolement des personnes âgées, le Groupe a engagé une réflexion sur la veillerie sociale, la réalisation des services ou encore l'intégration de logements spécialisés dans des résidences classiques pour faciliter les actions d'animation ou de solidarité entre les habitants.



Votre interlocuteur privilégié

Direction du Développement - Tél. : 01 43 97 61 62

Votre interlocuteur privilégié

Direction du Développement - Tél.: 01 43 97 61 62