



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ**  
**2022**



# S'ENGAGER

## POUR MÉRITER VOTRE CONFIANCE !

Améliorer la qualité de service pour faire progresser le niveau de satisfaction est l'une des ambitions du Groupe Valophis. Les équipes sont mobilisées en permanence au service des territoires, des locataires et des acquéreurs.

P. 3  
**Édito**

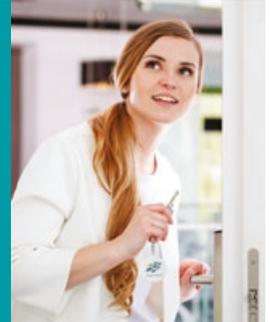
P. 6  
**Faits marquants**



P. 8  
**DÉVELOPPER**  
L'OFFRE DE LOGEMENTS



P. 36  
**CONNAÎTRE**  
LES LOCATAIRES



P. 18  
**AMÉLIORER**  
LA QUALITÉ DE SERVICE



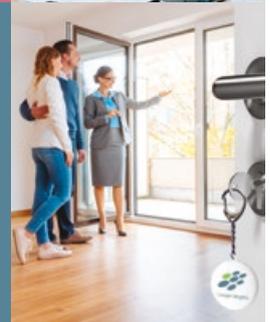
P. 40  
**FINANCES**  
L'ANALYSE FINANCIÈRE  
DU BILAN ET DU COMPTE  
DE RÉSULTAT



P. 28  
**ACCOMPAGNER**  
DES ÉQUIPES  
MOBILISÉES AUX CÔTÉS  
DE LA PROXIMITÉ



P. 44  
**GROUPE VALOPHIS**  
SA COMPOSITION





**2**022 nous a permis de mettre en œuvre plusieurs des engagements que j'ai pris en début de mandat.

Engagés pour la préservation de l'environnement et la lutte contre le dérèglement climatique, nous nous sommes associés au projet de plantation « 50 000 arbres pour le Val-de-Marne », initié par le Département. La végétalisation des résidences diminue les îlots de chaleur et offre un cadre de vie plus agréable.

Pour donner un meilleur cadre de vie aux habitants, nous poursuivons, avec le soutien du Département et de l'ANRU, et en collaboration avec les territoires, une transformation en profondeur et durable des quartiers existants, très vétustes. Pour favoriser la mixité sociale et surtout proposer un parcours résidentiel aux locataires, l'habitat est diversifié et la densité du quartier est adaptée à son environnement. Au-delà de la question du logement, tout le quartier est repensé (végétalisation, mail piéton...), y compris les équipements pour un renouveau durable et de qualité.

Afin de continuer à répondre aux demandes des habitants et aux attentes des élus, nous avons poursuivi notre politique d'entretien du patrimoine. Le 4<sup>e</sup> Plan Stratégique de Patrimoine, 2022-2026 a fixé les orientations patrimoniales, notamment en faveur du développement durable et des économies d'énergie, avec l'intégration pour l'ensemble des opérations de réhabilitation d'une analyse thermique visant à optimiser le bilan énergétique.

La démarche d'amélioration continue de la qualité de service rendu aux locataires a porté ses fruits, avec une progression de la satisfaction des locataires de 6,5 points, à la suite d'une sollicitation des services.

En décembre, les élections des représentants des locataires ont marqué l'achèvement du 5<sup>e</sup> Plan de Concertation Locative 2019-2022. Un bilan des 4 années écoulées a été engagé avec les administrateurs locataires.

Enfin, la confirmation de notre labellisation QUALI'HLM®, a trouvé une résonance particulière dans une période où le Groupe met la satisfaction des locataires et la qualité au cœur de son projet d'entreprise.

**Métin Yavuz**

Président de Valophis Habitat, Conseiller départemental du Val-de-Marne





**C**oncerné par le bien-être des locataires, le Groupe améliore le confort des résidences, notamment avec son programme « un ascenseur pour tous » qui permet d'aménager des ascenseurs dans les immeubles anciens. Ce dispositif facilite le maintien au domicile des personnes à mobilité réduite et bénéficie également à tous les résidents.

En 2022, 7 résidences ont bénéficié de la création d'ascenseurs. Dans le même temps, 15 autres opérations de rénovation du patrimoine étaient en cours et 9 861 interventions de remise en état des logements et dans les parties communes ont été réalisées, preuve de la volonté du Groupe d'améliorer la qualité des logements proposés, des espaces extérieurs et de faire progresser la satisfaction des locataires.

L'accompagnement des villes dans les projets engagés dans le cadre du PNRU2, s'est prolongé sur les quartiers d'intérêt national d'Orly, de Choisy-le-Roi, de Créteil, de Bonneuil-sur-Marne, et de Villeneuve-Saint-Georges. En 2022, Le NPNRU de Villeneuve-Saint-Georges / Valenton est passé en Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU. La réhabilitation des 357 logements de Thimonnier a été validée, et le projet urbain de la Cité Sellier sera représenté en 2023.

Soucieux de la satisfaction des locataires, le Groupe a initié en 2021 une démarche visant à améliorer le traitement des sollicitations en croisant le regard des équipes de Valophis, des locataires et des prestataires. Après avoir identifié les axes d'amélioration, 10 premières actions ont été engagées en 2022.

Enfin, le Groupe a mis en œuvre son projet d'entreprise « Valophis 2026 », à travers un plan ambitieux, dont l'objectif est d'améliorer la qualité de service et celle des logements proposés, mais également de faire progresser la satisfaction des locataires, des acquéreurs et des collectivités partenaires.

En interne, le déploiement du télétravail a été élargi pour les salariés qui le désiraient (à l'exception des métiers à forte composante présentielle). Un 4<sup>e</sup> accord égalité femmes-hommes a permis de nouvelles avancées significatives sur le congé paternité, l'égalité des chances et la parentalité.

Le bien-être des collaborateurs, comme celui des locataires, est une composante essentielle du Groupe Valophis.

**Farid Bouali**

Directeur général de Valophis Habitat



# 2022

## RÉTROSPECTIVE

**Le Groupe, a poursuivi ses missions tant dans le domaine de la construction que de la gestion locative. Il a également renforcé ses relations avec ses partenaires en Île-de-France**

24  
JAN

**Signature de la nouvelle convention de collaboration avec l'association AUVM.**



12  
AVR

**Livraison des 7 premiers ascenseurs de la résidence Bobillot à Charenton-le-Pont.**



18  
MARS

**Signature du 4<sup>e</sup> accord égalité femmes/hommes. 2 autres accords, sur l'intéressement et le télétravail ont été signés en 2022.**



20  
MAI

**Inauguration de la résidence Influence à Ivry-sur-Seine.**



5  
JUIL

**Inauguration du premier programme en LLI (Locatif Libre Intermédiaire).**



LES FAITS MARQUANTS DE 2022

7  
SEPT

40 entreprises réunies pour échanger sur l'amélioration de la satisfaction des locataires.



7  
SEPT



Inauguration de la pépinière de Villeneuve-Saint-Georges.

24  
SEPT

« Festi'Valophis des amicales »  
La 3<sup>e</sup> édition de la fête des locataires.



6  
OCT

Lancement du projet d'entreprise Valophis 2026



21  
OCT



Engagement du Groupe aux côtés du département du Val-de-Marne pour la réalisation du plan 50 000 arbres.

13  
DÉC

Élections des représentants des locataires 2022.







# DÉVELOPPER

## L'OFFRE DE LOGEMENTS

**506**

LOGEMENTS  
ONT OBTENU  
UN PERMIS DE  
CONSTRUIRE

**504**

LOGEMENTS  
NEUFS LIVRÉS

**635**

PROMESSES  
DE VENTE  
SIGNÉES

# ACQUÉRIR DU FONCIER

## POUR SE DÉVELOPPER

En 2022, le Groupe a signé des promesses de vente pour **635** logements neufs et en acquisition-amélioration dont **624** logements (soit 98 %) dans le Val-de-Marne. Ces **635** logements représentent **400** logements en locatif social et **235** en accession sécurisée à la propriété.

### DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PRODUIRE PLUS

En 2022, Valophis Habitat a poursuivi le montage opérationnel et la réalisation des 17 opérations d'aménagement et/ou de renouvellement urbain.

#### DANS LE VAL-DE-MARNE, À :

**Bonneuil-sur-Marne** : ZAC Fabien en NPNRU, **Chevilly-Larue** : ZAC Sorbiers Saussaie, **Choisy-le-Roi** : ZAC des Troènes, ZAC des Navigateurs-Cosmonautes et secteur de la Remise aux Faisans en NPNRU et ZAC Briand Pelloutier, **Créteil** : ZAC Petits-Prés Sablière, **Fresnes** : ZAC de la Cerisaie Sud, Quartier des Groux et Quartier Val-de-Bièvre, **L'Haÿ-les-Roses** : la Vallée aux Renards, **Orly** : ZAC de la Pierre-au-Prêtre, ZAC Calmette et ZAC Aurore en NPNRU, **Valenton** : ZAC Cœur de Ville.

#### HORS VAL-DE-MARNE, À :

**Montfermeil** (93) : ZAC Cœur de Ville, **Brétigny** (91) : ZAC Collenot.

### Faits marquants

Expansiel Promotion a été lauréat d'une consultation lancée par l'Aménageur EPAMARNE pour la réalisation de 37 logements en accession à la propriété à Ormesson-sur-Marne.

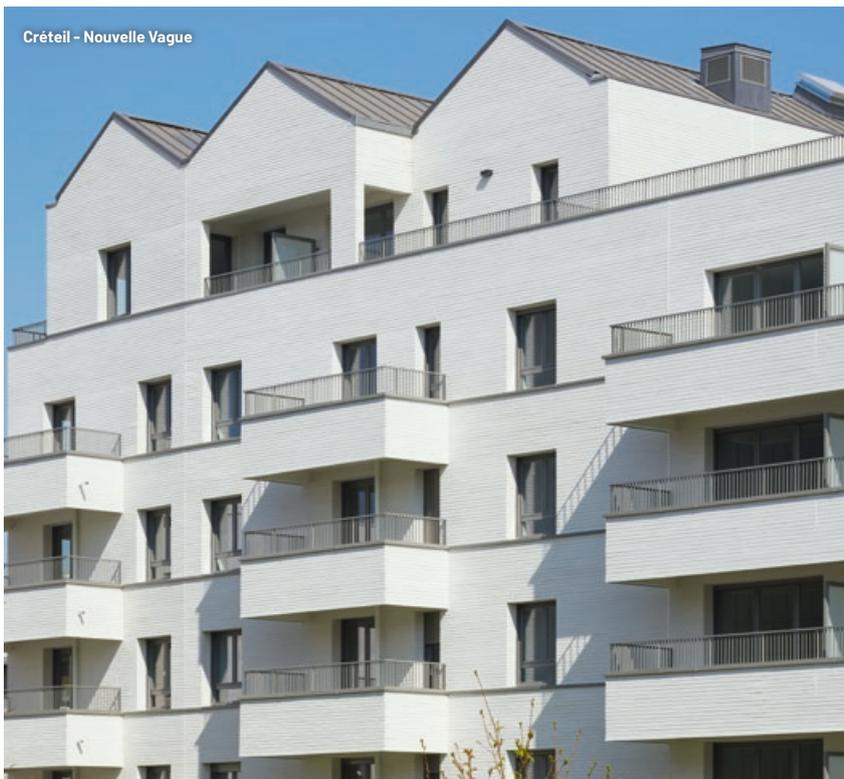
Le Groupe a été nommé 12 fois dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de référencement de l'Aménageur Grand Paris Aménagement.



**635**  
PROMESSES  
DE VENTE SIGNÉES

L'ACTIVITÉ  
D'AMÉNAGEMENT  
A GÉNÉRÉ EN 2022  
LA PRODUCTION DE

**468**  
LOGEMENTS POUR  
LA DIRECTION DE  
LA PRODUCTION  
DONT 249 EN ACCESSION  
ET 219 EN LOCATIF.



# CONSTRUIRE

## POUR FAIRE FACE À LA DEMANDE

En 2022, le marché du neuf est encore marqué par un ralentissement, lié à l'inflation, à l'augmentation du coût des matières premières, aux nouvelles normes environnementales et à la raréfaction du foncier. En revanche aucun abandon significatif d'opération n'a été constaté, contrairement aux années 2020 et 2021. Il faut noter également une belle réussite avec 1 047 permis déposés en 2022 qui alimenteront l'activité future et les commercialisations.



**506**  
LOGEMENTS ONT  
OBTENU DES PERMIS  
DE CONSTRUIRE.  
366 EN LOCATIF ET  
140 EN ACCESSION.

**504**  
LOGEMENTS NEUFS  
ONT ÉTÉ LIVRÉS,  
264 EN LOCATIF  
ET 240 EN ACCESSION.

**206**  
RÉSERVATIONS

**284**  
VENTES

### EN LOCATIF SOCIAL

Des permis de construire ont été obtenus pour 366 logements. 410 logements ont été mis en chantier et 264 ont été livrés.

#### Les programmes livrés pour Valophis Habitat :

Bonneuil-sur-Marne, Butte Cotton : 60 logements, Ivry-sur-Seine, Zac des Confluences : 39 logements, Résidence Intergénérationnelle « Jean Rostand » : 69 logements, Saint-Maur-des-Fossés : 10 logements, Vitry-sur-Seine, Zac Rouget de L'Isle, Watteau : 21 logements.

**Les programmes livrés pour Valophis La Chaumière de l'Île-de-France :** Bagneux, 96 avenue Aristide Briand : 51 logements en locatif intermédiaire, Collégien Mairie : 14 logements dont 3 en acquisition amélioration.

### EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SÉCURISÉE

Grâce à des prix maîtrisés et à la transformation des méthodes de commercialisation axée sur le digital, les résultats des réservations sont restés bons malgré un environnement économique mis à mal par l'augmentation des taux bancaires au deuxième semestre

2022 et le resserrement des conditions d'octroi des prêts.

En 2022, des permis de construire ont été obtenus pour 140 logements. Ce résultat est en hausse par rapport à 2021 (88 logements). À noter que quatre lancements commerciaux ont connu de belles réussites : Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi Zac Briand Pelloutier, Marolles-en-Brie Lot Mairie, et Villeneuve-Saint-Georges Carnot 3.

#### En 2022, six opérations ont été livrées, représentant 244 logements :

Bonneuil-sur-Marne, Cotton N2 : 46 logements, Créteil, ZAC Petit-pré Sablières C2 : 72 logements, D2 : 37 logements, Montigny-le-Bretonneux : 38 logements, Nogent sur Marne, Boulevard de Strasbourg : 12 logements, Savigny Le Temple, Petit Beau : 20 logements (+10 locatifs en VEFA). Auxquels s'ajoutent 9 logements livrés antérieurement.



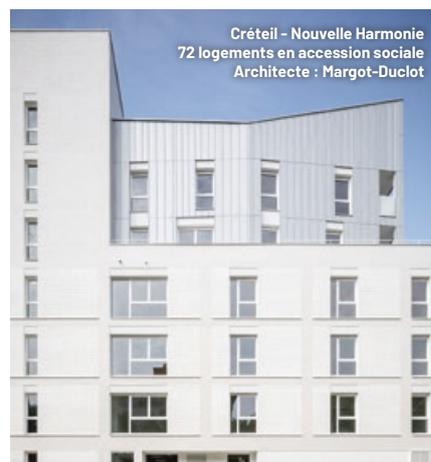
Le Groupe Valophis conserve avec succès sa certification ISO 9001 et son droit d'usage des marques « NF HABITAT » et « NF Habitat HQE ». Ces distinctions d'excellence confirment sa position d'acteur de référence, que ce soit en matière d'aménagement urbain ou de construction de logements en locatif social et en accession à la propriété sécurisée. Ces certifications attestent de la volonté du Groupe Valophis d'améliorer la satisfaction des partenaires institutionnels, des locataires et des acquéreurs et de proposer des logements pour tous, alliant bien-être et maîtrise des consommations.

# SÉLECTION DE RÉSIDENCES

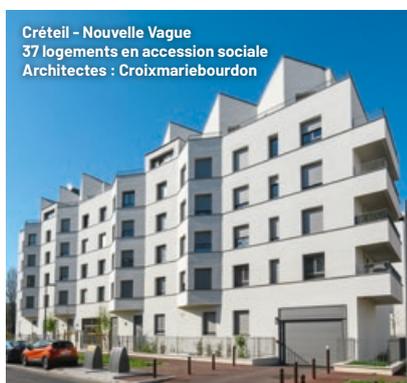
LIVRÉES EN 2022



Bagneux - High Garden - 51 logements locatifs intermédiaires  
Architectes : Harmonic - Masson & Associés



Créteil - Nouvelle Harmonie  
72 logements en accession sociale  
Architecte : Margot-Duclot



Créteil - Nouvelle Vague  
37 logements en accession sociale  
Architectes : Croixmariebourdon



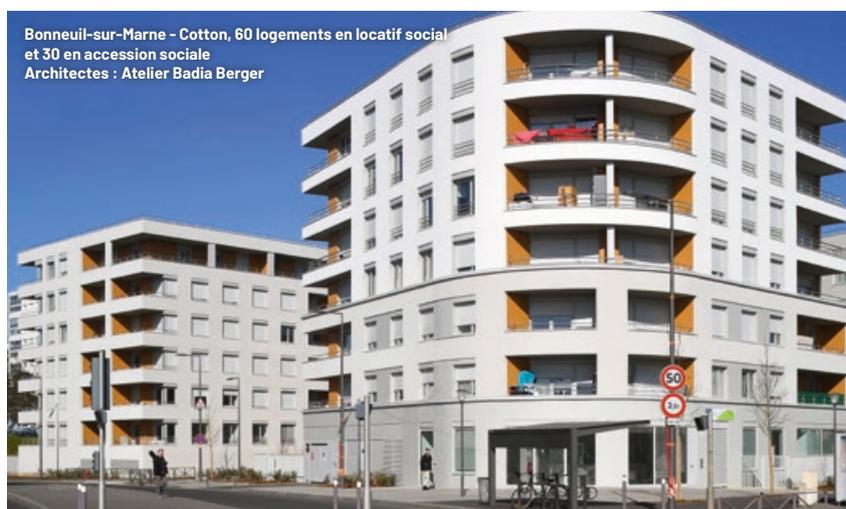
Savigny-le-Temple - Résidence Petit Beau,  
10 logements en locatif social  
et 20 logements en accession  
Architecte : BIK Architecture



Montigny le Bretonneux - Nouvel Horizon  
39 logements en accession  
Architecte : Agence De Cussac



Collégien - 14 logements en locatif social  
dont 3 en acquisition amélioration  
Architecte : Agence DBW



Bonneuil-sur-Marne - Cotton, 60 logements en locatif social  
et 30 en accession sociale  
Architectes : Atelier Badia Berger

# RÉNOVER LE PATRIMOINE

## URBAIN

---

**Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'est poursuivi pour les quartiers d'intérêt national d'Orly, de Choisy-le-Roi, de Créteil, de Bonneuil-sur-Marne, et de Villeneuve-Saint-Georges, en partenariat étroit avec les Villes et les Territoires.**

### BONNEUIL-SUR-MARNE

#### Cité Fabien (NPNRU)



Les travaux de réhabilitation des tours Jaurès ont pu débuter en octobre 2022 (durée 18 mois), après une concertation favorable menée au 1<sup>er</sup> trimestre.

L'opération de reconstitution de l'offre de 60 logements locatifs sociaux sur le site Butte Cotton a été livrée en novembre 2022. L'agence de gestion, initialement implantée au pied des tours Jaurès, a pris place dans les nouveaux locaux en rez-de-chaussée de la résidence.

La démolition des bâtiments Brassens s'est achevée en septembre 2022. Le foncier libéré accueillera la première opération de logements sur site, sous maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat. 74 logements en locatif social en reconstitution de l'offre et 80 en accession sociale, dont le permis de construire a été déposé en décembre.

Les relogements se sont poursuivis sur les bâtiments Balavoine, Ventura et Piaf. Au total, fin 2022, 44 relogements ont été effectués. L'enquête, menée durant l'été auprès des ménages relogés, a révélé un excellent taux de satisfaction avec 91 % d'avis favorables.

En 2022, l'arrêté préfectoral de création de la ZAC a été obtenu et le dossier de réalisation de ZAC a été déposé en préfecture.

Enfin, la totalité de la reconstitution de l'offre restante de Valophis Habitat (68 logements locatifs sociaux), a pu être identifiée, grâce à 3 nouvelles opérations conventionnées depuis janvier 2023, et situées dans des communes carencées du territoire Grand-Paris-Sud-Est-Avenir.

### CHOISY LE ROI / QUARTIER SUD

#### Briand-Pelloutier

La commercialisation des logements de la future résidence Newborn

(40 logements en accession, avec en rez-de-chaussée une crèche de 40 berceaux et un Relais d'Assistants Maternelles) a été lancée en juillet 2022. Le démarrage des travaux est prévu en avril 2023 avec une livraison et l'ouverture du pôle Petite Enfance au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

En parallèle, l'ordre de service des travaux VRD sur la rue Fernand Pelloutier et la venelle Remise aux Faisans a pu être délivré en novembre 2022, avec un objectif de démarrage des travaux en février 2023 pour une finalisation au 2<sup>e</sup> semestre 2025.



## DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS



### NAVIGATEURS-COSMONAUTES ET SECTEUR REMISE AUX FAISANS (NPNRU)

#### Les Navigateurs – Cosmonautes

Sur ce secteur, Valophis prévoit la démolition de 267 logements, la construction de 70 logements en locatif social, de 415 logements diversifiés, ainsi que la réhabilitation et la résidentialisation de 156 logements répartis sur les 2 bâtiments Magellan et Dumont d'Urville.

L'arrêté du dossier de création ZAC déposé fin 2021, après la concertation qui s'est déroulée au printemps, a été délivré en juin 2022.

En 2022, les relogements se sont poursuivis avec la libération total des bâtiments de la 1<sup>ère</sup> phase (Champlain impair – Jacques Cartier). Au total, 218 relogements ont été effectués dans le cadre de cette première phase et l'enquête menée durant l'été, auprès des ménages relogés, a révélé un très bon taux de satisfaction avec 86 % d'avis favorables.

En 2021 le rez-de-chaussée du bâtiment Jacques Cartier avait été mis à la disposition d'une résidence d'artistes, travaillant avec l'association Double Face et en partenariat avec la Ville, sur la mémoire du quartier, pour l'ouverture du musée éphémère « Traversée ». Après le succès de l'exposition avec plus de 150 visiteurs, les locaux ont été restitués en mai 2022.

Enfin, les travaux de réhabilitation des bâtiments Magellan et Dumont d'Urville se sont poursuivis, en 2022, à l'intérieur des logements, dans les halls et en façade, avec un objectif de livraison à l'automne 2023.

#### Secteur « remise aux faisans »

Le permis d'aménager a été déposé en août 2022, et le dossier de consultation des entreprises d'espaces publics finalisé en fin d'année. L'objectif étant de démarrer les travaux de construction en décembre 2023. Le permis de construire de 73 logements, dont 25 comptabilisés au titre de la reconstitution de l'offre sur site, a été déposé fin 2022.

#### Reconstitution de l'offre NPNRU

L'année 2022 a permis de compléter la mise en œuvre de la reconstitution de l'offre démolie des Navigateurs hors site, avec :

#### CRÉTEIL

##### Petit Pré-Sablères

La diversification de l'offre s'est poursuivie en 2022 avec :

- La livraison des résidences « Nouvelle Vague » (lot D2, 37 logements en accession) et « Nouvelle Harmonie » (lot C2, 72 logements en accession) en mars et juin 2022 ;
- La livraison, en mai 2022, du lot C1 (55 logements locatifs libres), sous

maîtrise d'ouvrage Logeo/Foncière Logement, au titre des contreparties dues à Action Logement dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine ;

- La poursuite des travaux des deux derniers lots, B2 et B3 - Ligne Sud - (61 logements en accession et 10 LLI) pour une livraison prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

#### Mont-Mesly (NPNRU)

Les travaux de démolition du bâtiment Barbusse ont pu démarrer en septembre 2022, après achèvement des travaux de dévoiement des réseaux par la SEMIC.

Le foncier libéré sera cédé à l'aménageur de la ZAC (Créteil Habitat SEMIC) pour réaliser les aménagements nécessaires pour accueillir une future cité scolaire. Le relogement s'est poursuivi sur le 1-3-5 Boulard (2 ménages restent à reloger au 1<sup>er</sup> semestre 2023). L'opération de 75 logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat, sur le secteur Petit Bois (lot 1A), permettra d'assurer la reconstitution de l'offre démolie. Le permis a été délivré en octobre et l'ordre de service en décembre 2022, pour une livraison prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2024. Enfin, l'année 2022 a permis de finaliser le premier avenant à la convention NPNRU



## DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

de Créteil, portant sur la rénovation urbaine du secteur de l'Allée du Commerce (projet dénommé « Parc Habité ») validée par le Comité National d'Engagement de l'ANRU le 23 juin 2021, dont la mise en signature est prévue dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce projet prévoit la démolition de 146 logements locatifs sociaux supplémentaires (dont 118 appartenant à Valophis Habitat qui seront cédés préalablement à Créteil Habitat SEMIC) et la construction de 415 nouveaux logements diversifiés implantés autour d'un grand parc public arboré.

Au final sur ce quartier, le Groupe Valophis aura démoli 74 logements, vendu 173 logements à Créteil Habitat Semic, et reconstruit 78 logements en locatif social.

### ORLY

Malgré la situation sanitaire, due à la pandémie du COVID, la concertation ZAC a pu se tenir au printemps 2021 et les arrêtés de création de la ZAC Aurore et modificatif de la ZAC Pierre-au-Prêtre ont été délivrés courant 2022.

Cette année a permis d'affiner les réflexions sur une plateforme de réemploi sur la commune d'Orly, qui permettrait de donner une seconde vie aux 45 tonnes de déchets de démolition produits dans le cadre du programme NPNRU, et de les réutiliser pour les travaux d'aménagement de la ZAC Aurore. Si cette plateforme est confirmée, son aménagement interviendra au 2<sup>e</sup> semestre 2023.



En 2022, l'identification de l'offre a été finalisée. Une partie a d'ores et déjà été conventionnée, avec la signature en décembre d'un ajustement mineur, actant l'identification de 71 PLAI sur les 99 LLS restant à déterminer sur le territoire Grand-Orly-Seine-Bièvre, « Ivry ZAC Confluences ».

Les études pour la reconstruction sur site ont par ailleurs permis le dépôt des permis de construire de 153 logements aux Navigateurs, et 88 logements aux LOPOFA, soit 241 logements, dont 116 comptabilisés au titre de la reconstitution de l'offre sur site.

Les relogements se sont poursuivis sur les bâtiments Brazza, Racine et LOPOFA, portant à 510 le nombre de familles relogées. La libération totale des bâtiments devrait intervenir au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Les travaux sur le bâtiment La Pérouse ont démarré, à l'automne 2022. Des problèmes d'approvisionnement ont cependant freiné l'avancement des travaux, obligeant le report de la date de réception de ces réhabilitations.

Les travaux de résidentialisation sur la résidence Chandigarh ont été réceptionnés fin 2022. L'aménagement des 5 logements ateliers d'artiste en rez-de-chaussée va pouvoir s'engager dans la foulée.

Sollicité par la Ville d'Orly, Valophis Habitat s'était engagé fin 2020 à aider au redressement de la copropriété Anotera, classée en plan de sauvegarde, via le plan de portage de 50 lots maximum. En 2022, la convention de portage a été signée et une première acquisition a été engagée.

### VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

#### Quartier Nord (NPNRU)

L'année 2022 a été marquée par le passage du NPNRU intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges / Valenton en Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU le 3 mars.

Pour Valophis Habitat, la réhabilitation-résidentialisation des 357 logements de Thimonnier a été validée par l'ANRU. De même, les 340 démolitions



La pépinière, lauréate de l'appel à projet ANRU « Quartiers Fertiles » en 2021, comprenant un espace de jardinage de 1 000 m<sup>2</sup> et une serre de 260 m<sup>2</sup>, a été inaugurée au printemps 2022. Elle bénéficie d'une grande appropriation par les habitants.

au sein de la cité Sellier, ainsi que la transformation du super parking en locaux d'activité, ont été acceptées. En revanche, la réhabilitation des 160 logements de la cité Sellier a été refusée.

À la suite du CNE, Valophis Habitat a proposé la démolition totale des 500 logements de la cité Sellier, et un nouveau projet urbain a été retravaillé pour une nouvelle validation auprès de l'ANRU lors d'un CNE mandat en 2023.

La moitié de la reconstitution de l'offre locative sociale est déjà identifiée et deux opérations sont pré-conventionnées, Village en Seine (57 logements hors QPV) et Accueil 1 (40 logements hors site et en QPV).

Les relogements, démarrés dès juillet 2020, se sont poursuivis, permettant la réalisation de 93 relogements sur les 471 à réaliser (soit 20 %).

L'objectif poursuivi par l'ensemble des partenaires est de signer la convention pluriannuelle avec l'ANRU en 2023 après un passage en CNE mandat en avril 2023.

# RÉHABILITER, RÉSIDENTIALISER

## ET ENTRETENIR LES LOGEMENTS



**43**

OPÉRATIONS  
DE RÉHABILITATION  
ET DE  
RÉSIDENTIALISATION  
EN COURS

**49,2 M€**

DE TRAVAUX  
ENGAGÉS

**599**

LOGEMENTS  
RÉHABILITÉS

**148**

LOGEMENTS  
DÉMOLIS

### L'ANNÉE 2022 A ÉTÉ MARQUÉE PAR :

- L'approbation du PSP4 2022/2026 par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2022 ;
- La poursuite des études et des travaux de requalification patrimoniale dans le cadre des opérations de rénovation urbaine bénéficiant de financements de l'ANRU à Choisy-le-Roi, Bonneuil-sur-Marne et Orly.

Le Groupe a poursuivi ses efforts pour favoriser le maintien à domicile et l'amélioration du confort des locataires

grâce au programme 1 ascenseur pour tous. En 2022, des études et travaux de réhaussement et de création d'ascenseurs sur le patrimoine existant ont été réalisés. En parallèle, des études de création de logements en rez-de-jardin ont été menées, avec le démarrage d'une première opération à Champigny-sur-Marne, Résidence « Les Peupliers ». Enfin la politique patrimoniale du Groupe en faveur du développement durable et des économies d'énergie, s'est poursuivie, avec notamment, l'intégration pour l'ensemble des opérations de réhabilitation d'une analyse thermique visant à optimiser le bilan énergétique.



L'Haÿ-les-Roses - Vallée aux renards

# MAINTENANCE

## ET EXPLOITATION DU PATRIMOINE

**L'année 2022 a été marquée une nouvelle fois par la présence soutenue de la régie de travaux sur le patrimoine. Forte de 72 collaborateurs, elle intervient principalement sur les départements du Val-de-Marne et des Yvelines.**

Ainsi, en 2022, ce sont 9 861 interventions qui ont été réalisées par les équipes, avec 1,8 M€ de fournitures achetées.

Si la régie a entre autres, remis en peinture 109 cages d'escaliers en 2022, dans le cadre de son programme de travaux, elle a aussi assuré, dans des délais maîtrisés, 936 interventions d'urgence sur du vandalisme, de la peinture et de la vitrerie, mais aussi 3 520 interventions en serrurerie et menuiserie dans les parties communes.

L'équipement en globes LED des cages d'escaliers, initié en 2019 s'est poursuivi en 2022, participant ainsi aux économies de charges de nos locataires. 5 767 hublots LED ont été installés sur le patrimoine pour un budget de 396 K€ HT. 1 669 réglettes LED ont été posées dans les parkings souterrains pour une meilleure attractivité.

La régie participe ainsi, par ses interventions quotidiennes et par son activité, au maintien de la qualité d'entretien du patrimoine.

### LE RÉSEAU DE CHALEUR D'ORLY, UN RÉSEAU PARMI LES PLUS VERTUEUX

En 2022 le réseau de chaleur d'Orly se situe toujours parmi les plus vertueux d'Île-de-France avec un taux de couverture par la géothermie qui atteint les 80 % et un contenu CO<sub>2</sub> parmi les plus faibles.

Fort de l'intérêt qu'il suscite dans un contexte de grande volatilité des prix des énergies, son développement se poursuit. Ainsi, en 2022, 247 logements à Orly ont été raccordés et mis en service.

Avec 13 km de canalisations enterrées, le réseau de chaleur d'Orly alimente à fin 2022, 9 466 équivalents logements.

### LA FIN DU RACCORDEMENT DES RÉSIDENCES À LA FIBRE OPTIQUE

Les partenariats développés avec les opérateurs "fibre optique" ont permis de raccorder la quasi-totalité du patrimoine du Groupe Valophis. Ainsi, à fin 2022, seules 23 résidences, soit 443 logements ne sont pas encore raccordées. Des conventions de raccordement ont déjà été signées pour 6 d'entre elles (103 logements). Les dernières devraient être signées en 2023 et nous permettre d'atteindre 100 % de notre patrimoine bénéficiant du haut niveau de performance de cette technologie.

**2 914**  
INTERVENTIONS  
SUR DIFFÉRENTS  
CORPS D'ÉTAT ONT ÉTÉ  
RÉALISÉES DANS  
LE CADRE DE LA  
REMISE EN ÉTAT  
DES LOGEMENTS.

### UN ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES ET UNE AIDE AU PORTAGE DE COURSES EN CAS D'ARRÊT PROLONGÉ DE L'ASCENSEUR

Le patrimoine du Groupe Valophis comporte à fin 2022, 915 ascenseurs. Bien que ceux-ci fassent l'objet de travaux réguliers de fiabilisation et de maintenance, des pannes sont possibles. Afin d'aider les locataires en cas d'arrêt prolongé d'un appareil, le Groupe a contractualisé avec ses prestataires ascensoristes la mise en place d'une aide au portage.



LE TAUX MOYEN  
DE DISPONIBILITÉ EN 2022  
DES APPAREILS S'ÉTABLIT À **97,80%**

## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE





GroupeValophis

# AMÉLIORER

## LA QUALITÉ DE SERVICE

**244 257**

DEMANDES  
FORMULÉES PAR  
LES LOCATAIRES

**160**

LOGEMENTS  
ADAPTÉS ONT  
ÉTÉ ATTRIBUÉS

**112**

DEMANDES DE  
MUTATION DE  
PERSONNES ÂGÉES  
ONT ÉTÉ SATISFAITES

# S'AMÉLIORER EN CONTINU

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET  
AUX ATTENTES DES LOCATAIRES

## LES RENCONTRES DE LA QUALITÉ

Le Groupe Valophis a poursuivi en 2022 la démarche collaborative « Les Rencontres de la Qualité ».

Initiée en 2020, elle s'est traduite dès 2021 par la mise en place d'un plan d'action visant notamment à l'optimisation de l'action des prestataires intervenant dans les logements et les parties communes.

Une rencontre a été organisée avec l'ensemble des prestataires de Valophis

et les directions du Groupe, elle a constitué l'un des temps forts de l'année 2022.

Ces échanges ont permis d'exposer les attentes des locataires et les exigences de Valophis dans la mise en œuvre des marchés et de croiser les difficultés rencontrées par les prestataires et le Groupe.

Ces temps de discussion seront organisés régulièrement afin de constater collectivement les évolutions et progrès, mais aussi

d'actualiser les objectifs communs d'amélioration.



Les quatre axes majeurs du plan d'action ont été développés en 2022 avec des réalisations concrètes sur le terrain :

### 1 - ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC

- Recommuniquer auprès des locataires sur l'entretien du logement
- Renforcer les règles de validation des devis par nos experts techniques
- Définir les règles du constat dans le logement par les équipes

### 2 - FLUX D'INFORMATION

- Généraliser les rendez-vous à la demi-journée pour tous les marchés
- Viser un taux de pénétration dans les logements à 90 % dans les nouveaux marchés d'entretien
- Sensibiliser les locataires dont les visites d'entretien n'ont pas pu avoir lieu deux années d'affilée

### 3 - INTERVENTION DES PRESTATAIRES

- Présenter aux administrateurs locataires et aux amicales le dispositif d'évaluation des prestations fournisseurs de Valophis Habitat
- Renforcer les outils de pilotage des prestations pour les agences de proximité
- Mettre en place un test autour d'un marché multi-attributaires

### 4 - POSTURE ET SENS DU SERVICE

- Former les conseillers locataires du SRL (service relation locataires) au diagnostic technique

Ces mesures ont fait l'objet d'une information régulière en 2022 auprès des parties prenantes dans le cadre du comité de pilotage du projet

## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

### L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE DU GROUPE VALOPHIS EST CERTIFIÉE ISO 9001-V2015 DEPUIS JUIN 2018.

En 2022, le certificat a été maintenu lors de l'audit annuel au mois de juin par l'organisme certificateur Bureau Veritas. L'audit a souligné la mobilisation des équipes sur les enjeux de l'entreprise (vacance, impayé, recherche de la satisfaction des locataires) ainsi que la mise en application des constats d'audits.

Le pilotage rapproché en agence, ainsi que la mise en place de réunions de suivi avec les entreprises dont la prestation présentait des écarts avec l'attendu ont également été remarqués lors de l'audit.

Par ailleurs, le label Quali'HLM a également été confirmé à l'occasion de l'audit de mai 2022. Ce label, mis en place par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), démontre l'engagement dans l'amélioration continue des services.

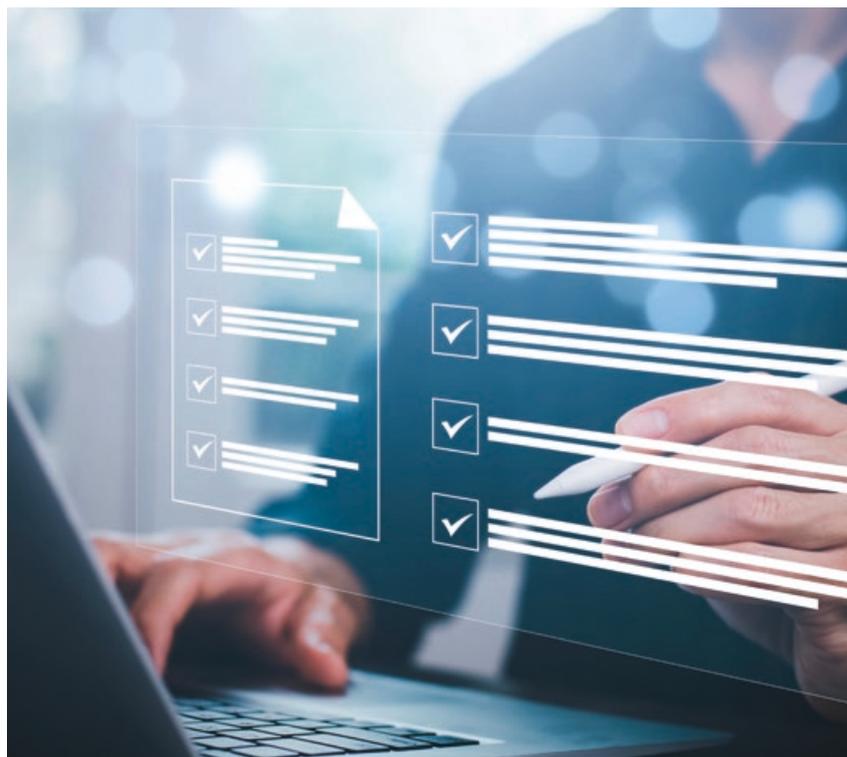
Ces labellisations s'inscrivent dans une démarche globale à l'échelle du Groupe avec :

- La certification ISO 9001 de la construction locative, de l'accession et de l'aménagement
- Le droit d'usage de la marque « NF Habitat HQE » pour l'ensemble de la production de construction neuve.

Depuis 2018, **15 engagements** de services à destination des locataires sont déployés. Ils portent sur l'accompagnement de l'entrée dans le logement, les services, le traitement des sollicitations et l'appui dans le souhait de changement de logement.

Le respect des engagements est mesuré chaque année dans le cadre de la certification ISO 9001.

**Les engagements 2022 sont en progression et des axes d'amélioration ont été identifiés notamment autour du traitement des sollicitations et du suivi apporté aux locataires.**



### DISPOSITIFS D'ENQUÊTE

Un dispositif d'enquêtes est mis en place chaque année afin d'évaluer la satisfaction des locataires à différents moments de leur vie dans le logement.

#### Enquêtes auprès des nouveaux locataires

En 2022, **800 nouveaux locataires** ont été interrogés sur les grandes étapes de leur accès au logement, de leur demande jusqu'à leur emménagement.

**91 %**  
**D'ENTRE EUX SE SONT DÉCLARÉS SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT AU MOMENT DE LEUR EMMÉNAGEMENT.**

#### Enquêtes sur les logements neufs

Un questionnaire permettant d'évaluer la qualité des prestations du logement et de la résidence est adressé aux locataires dans

les 6 mois à 1 an suivant leur emménagement. En 2022, 9 résidences ont été enquêtées. 87 % des locataires se sont déclarés globalement satisfaits de l'état général du logement au moment de leur emménagement.

#### Enquête sur le traitement des sollicitations

Les locataires ayant formulé une demande auprès du Groupe sont enquêtés sur la prise en compte de leur demande, son traitement et la pertinence des réponses apportées. En 2022, **1 200 locataires** ont été interrogés. Ils se sont déclarés globalement ravis de l'accueil et de la compréhension de leur sollicitation avec respectivement 88 % et 84 % de personnes satisfaites.

Des attentes ont été exprimées quant au suivi de la demande et le retour d'information lorsque la réponse n'est pas immédiate.

Enfin, **152 locataires** ont été appelés en 2022 dans le cadre d'un dispositif visant à recontacter les personnes ayant exprimé une insatisfaction à l'occasion d'une enquête afin de la traiter.

## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

Le Service Relation Locataires en quelques chiffres :

**244 257**  
DEMANDES FORMULÉES  
PAR LES LOCATAIRES

**49 786**  
DEMANDES  
ENREGISTRÉES PAR  
LES LOCATAIRES SUR  
LEUR ESPACE EN LIGNE,  
SOIT **20,38 %** DES  
DEMANDES

**128 193**  
DEMANDES EXPRIMÉES  
PAR TÉLÉPHONE, SOIT  
**52,48 %** DES DEMANDES

### Retour d'expérience sur les outils numériques

Valophis Habitat a par ailleurs mené en 2022 un retour d'expérience sur les outils numériques mis à la disposition des locataires. Cette étude a mis en évidence un usage bien ancré de l'espace en ligne et de l'application mobile pour les locataires.

Ils déclarent par ailleurs être globalement satisfaits des outils en termes de design et d'ergonomie. Des attentes quant à de nouvelles fonctionnalités ont également été exprimées.

## Un usage du digital en progression constante

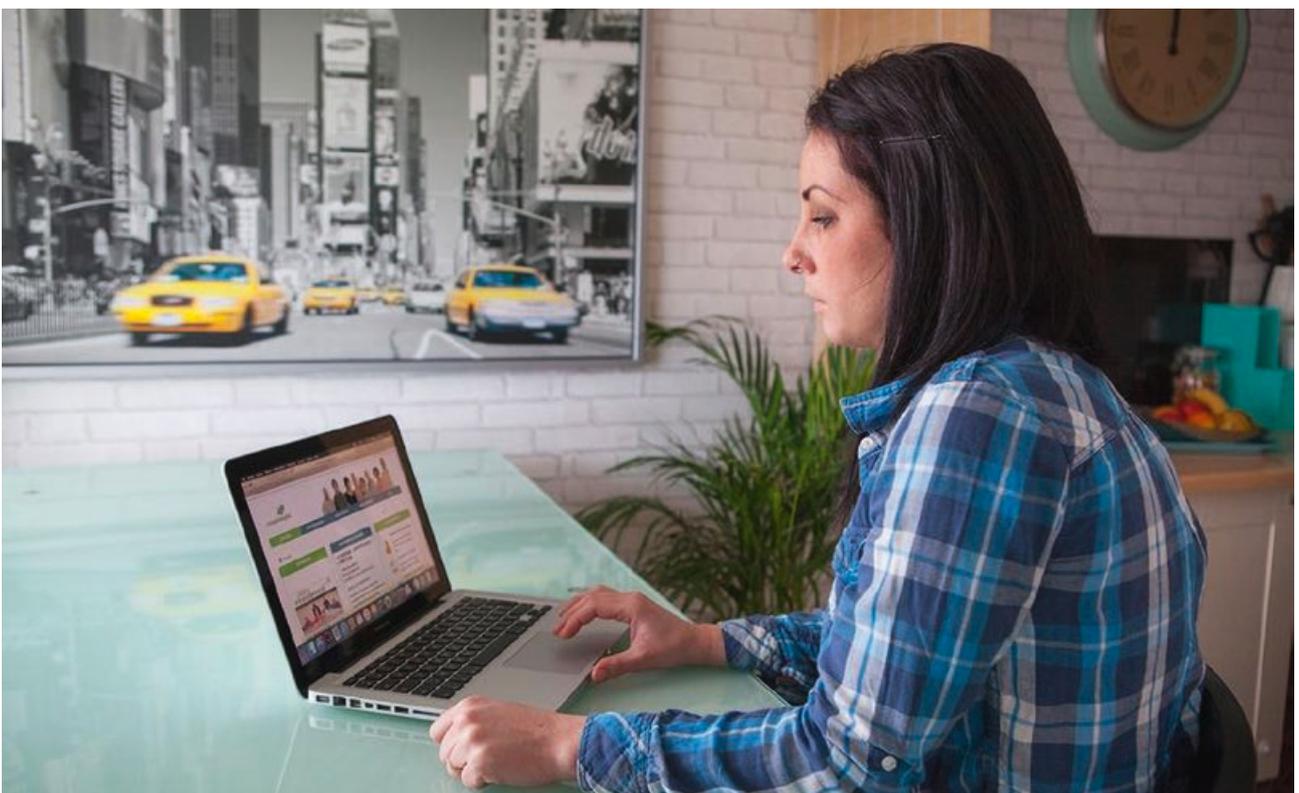
L'usage des outils digitaux progresse fortement, soutenu par une extension de l'offre de services :

La mise à disposition d'une solution d'encaissement à distance via la plateforme d'appels

Des campagnes d'information par sms

Fin 2022, le pourcentage de locataires inscrits à l'espace en ligne est de 74,18 % (soit 35 341 locataires).

Le paiement en ligne totalise 93 085 paiements en 2022 pour plus de 47 M€.



# RENFORCER

## L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

### Les équipes de Valophis au plus près des locataires les plus fragiles

Les impacts de la crise sanitaire se sont encore ressentis en 2022 et ont été aggravés par la crise énergétique et l'inflation. Les conseillères sociales ont intensifié les entretiens et diagnostics menés auprès des ménages en difficulté. Ainsi, **5 800 rendez-vous** ont été dénombrés sur l'année 2022 (contre **4 400** en 2021).

#### UN SERVICE POUR ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

En 2021, les équipes de Valophis ont étudié la question d'un accompagnement élargi autour des problématiques de la souffrance psychique. Un diagnostic territorial reposant sur un constat d'augmentation du nombre de locataires en souffrance psychique ainsi que l'absence de réponses adaptées en termes d'accompagnement, a conduit Valophis à se positionner dans le cadre de l'appel à projet « 10 000 logements HLM accompagnés » émis par le mouvement HLM et l'État en juillet 2021.

Ce projet, porté par Valophis et l'association Œuvre Falret, a permis la création en octobre 2022 de l'Équipe Mobile Passerelle, un groupe de prévention en psychiatrie sur le département du Val-de-Marne. Mobilisable sur interpellation de l'équipe sociale de Valophis, elle propose un accompagnement médico-social adapté aux locataires présentant des troubles psychiques, et est financée pour accompagner 75 situations en file active sur une période de 2 ans.

Composée d'un chef de service, d'un travailleur social, d'une infirmière, d'un psychologue et d'un psychiatre, elle a pour mission d'aller vers les locataires en souffrance psychique ou présentant des troubles du comportement, générant des troubles de voisinage (tapages, incurie, etc.) ou présentant un état de vulnérabilité (expulsion pour dette, droits non ouverts, etc.) et pour lesquels les équipes de Valophis ou les partenaires médicosociaux demeurent impuissants.

Après seulement 3 mois d'activité effective, 21 situations ont été signalées à l'équipe mobile passerelle. Il est à noter des problématiques d'isolement et l'existence de dettes locatives dans plus de 50 % des cas. Est également identifiée une majorité de retraités et de personnes sans activité professionnelle.

Un travail d'approche est engagé auprès des ménages selon plusieurs modalités (rendez-vous, échanges téléphoniques, ...) dans le but d'établir dans un premier temps un lien puis de travailler durablement pour permettre l'accès à un accompagnement médical et/ou social.

#### LUTTER CONTRE LES VIOLENCES CONJUGALES

Le Groupe Valophis est engagé auprès du Département du Val-de-Marne dans la protection des femmes victimes de violences à travers la remise de logements auprès d'associations en charge d'héberger et d'accompagner les victimes.

Ce partenariat s'est renforcé en 2022 avec la Direction de l'Hébergement des Familles Vulnérables du département du Val-de-Marne, chargée notamment d'orienter les remises de logements



## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

vers les associations les plus à même d'accompagner les victimes.

Fin 2022, ce sont **40 logements** spécifiquement destinés à l'accueil de victimes de violence conjugale et intrafamiliale qui sont mis à disposition d'associations par le Groupe Valophis.

Les situations des victimes de violence conjugale nécessitant des relogements en urgence, les conseillères sociales ont également la possibilité d'instruire des demandes « d'accord collectif départemental » afin d'accélérer le processus d'attribution. Ainsi, 8 relogements ont été proposés sur l'année se traduisant par 4 attributions effectives.



EN 2022 :

**160**  
LOGEMENTS ADAPTÉS  
ONT ÉTÉ ATTRIBUÉS  
ET/OU REMIS EN  
LOCATION

**112**  
DEMANDES DE  
MUTATION DE  
PERSONNES ÂGÉES  
ONT ÉTÉ SATISFAITES

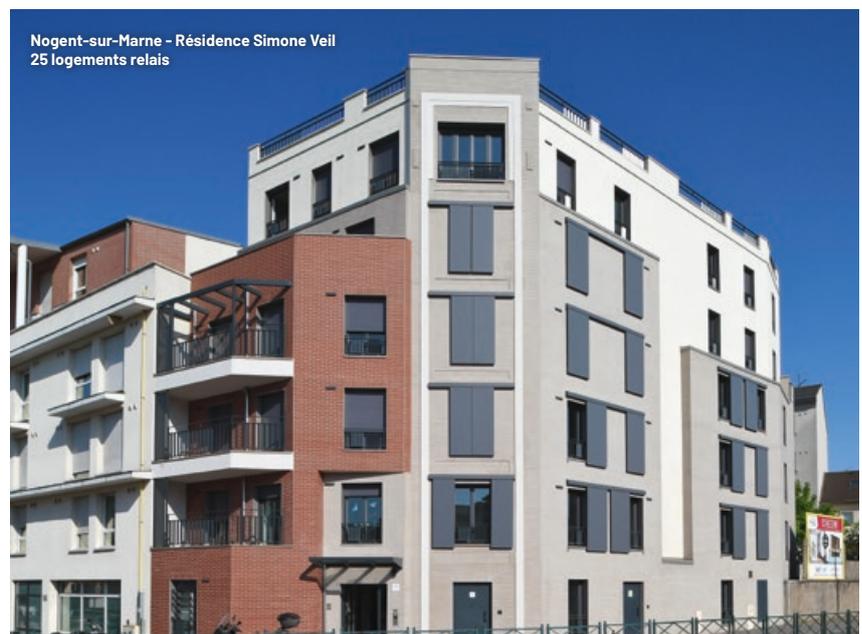
**42**  
MUTATIONS ONT ÉTÉ  
RÉALISÉES POUR DES  
LOCATAIRES DONT  
UN DES MOTIFS DE  
LA DEMANDE ÉTAIT  
« HANDICAP  
OU SANTÉ-ÂGE »

Par ailleurs, en 2022, les conseils d'administration des sociétés du Groupe Valophis ont mis à jour les différentes politiques d'attribution des logements. À cette occasion ils ont souhaité réaffirmer l'engagement de Valophis et le caractère prioritaire de l'accueil des victimes de violence conjugale et intrafamiliale. En 2022, 68 décisions d'attribution de logements ont été validées par les CALEOL du Groupe au bénéfice de victimes de violences conjugales et intrafamiliales.

### L'ADAPTATION DES LOGEMENTS ET DES SERVICES AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

En 2022, le Groupe Valophis comptait **2 666** logements adaptés / aménagés sur son patrimoine.

Au total, **35 539** logements ainsi que 3 096 cages d'escaliers ont fait l'objet d'une codification, permettant aux personnels concernés et aux partenaires d'avoir connaissance des informations utiles sur le niveau



## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

	Nombre de structures	Équivalent logements	Nombre de places
Structures Hébergement d'urgence	8	302	714
Structures Personnes Âgées	14	893	940
Structures Personnes handicapées	4	99	106
Résidences Sociales / Logements d'insertion	18	1 512	1 802
Structures Jeunes	16	1 982	2 231
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>4 788</b>	<b>5 793</b>

d'accessibilité et d'adaptation du patrimoine du Groupe. Cette codification permet aussi d'informer les réservataires afin qu'ils proposent des candidatures adaptées tenant compte des spécificités des logements lors de leur relocation.

### DÉVELOPPER DES RÉPONSES ADAPTÉES

Face au processus de transition démographique caractérisé notamment par une croissance des populations les plus âgées et à la précarisation de certaines catégories sociales, les bailleurs sont activement sollicités par l'État et les collectivités afin de proposer des réponses adaptées aux publics ne pouvant accéder au logement locatif social « classique ».

Pour répondre à ces besoins et attentes, le Groupe Valophis dispose d'une offre « d'habitat spécifique » dont la gestion est confiée à des associations ou des collectivités locales (CCAS) :

- Des structures d'hébergement d'urgence : centre d'accueil pour migrants, demandeurs d'asile, centres de réinsertion sociale
- Des établissements pour personnes âgées et handicapées : Résidences autonomie, EPHAD, Foyer d'accueil médicalisé, etc.
- Des logements temporaires ou pérennes d'insertion : résidence sociale, pension de famille, maison relais, résidence accueil...

- Des résidences pour les jeunes et les étudiants : résidences jeunes actifs, foyers jeunes travailleurs, résidences universitaires

Pour favoriser le maintien à domicile et lutter contre l'isolement des personnes fragiles, le Groupe développe également des résidences intergénérationnelles, dont la gestion est assurée en direct par Valophis, et dont une partie des logements est dédiée en priorité à des personnes

âgées. Il compte ainsi **6** résidences, soit **437** logements dont **172** fléchés pour des personnes âgées.

### Favoriser le lien au sein de quartiers

#### Les quartiers prioritaires de la ville

Le Groupe comptabilise **14 289** logements dits en « Quartiers Prioritaires de la Ville » (QPV) :

- **11 049** logements, soit **28,2 %** du patrimoine de Valophis Habitat
- **2 977** logements, soit **62,7 %** du patrimoine de Valophis Sarépa
- **263** logements, soit **9,9 %** du patrimoine de Valophis la Chaumière de l'Île-de-France

L'abattement de TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) constitue l'un des principaux leviers de financement contribuant à la mise en place d'un grand nombre d'actions sur le terrain visant à favoriser la qualité résidentielle et la création de lien



Ivry - Résidence intergénérationnelle Jean Rostand

## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

social. En 2022, pour les trois entités confondues, l'abattement de TFPB s'est élevé à 3 276 444 euros.

Le Groupe Valophis a notamment développé des actions en lien avec les jardins, l'inclusion numérique, l'accompagnement du vieillissement, les mobilités actives, l'insertion professionnelle et l'éco-responsabilité, dont 2 actions ont intégré le volet innovation du projet d'entreprise Valophis 2026.

### Favoriser les activités éco-responsables

#### Lancement d'un programme de développement de la pratique du vélo chez les locataires du Groupe

Un axe de réflexion du projet d'entreprise Valophis 2026 a été consacré au « développement d'une offre de stationnement vélo sécurisé ».

Parmi les objectifs fixés figure celui d'installer 500 emplacements supplémentaires d'ici fin 2024, en bénéficiant de subventions départementales, régionales et du programme Alvéole Plus. La réflexion porte sur la formulation d'un plan d'accompagnement des locataires à la pratique du vélo, en continuant de développer l'offre d'ateliers de réparation vélo en pied d'immeuble et en organisant deux vélo-écoles sur des sites où les locataires sont demandeurs de formations à l'utilisation du vélo.

#### Expérimentation du tri des encombrants et dépôts sauvages par filière

Le projet vise à favoriser une gestion vertueuse des encombrants qui limite l'enfouissement des déchets et favorise le recyclage. Il a également pour but de réduire les coûts de traitement des encombrants et d'anticiper l'augmentation de la Taxe Générale sur les Activités Polluantes d'ici 2025 qui s'applique sur les déchets industriels banals.

Une expérimentation est mise en place sur trois sites : Egly, Trappes et Orly, en partenariat notamment avec Re-Saclay et Ecologic.



### Mieux-vivre dans son logement et son quartier

#### Relance de l'atelier de Quartier de Trappes, lauréat de l'Appel à projet du FSI des ESH

Un partenariat avec les « Fées Récup' » et l'association d'artisans « So créatives » a permis de mener de nombreuses actions en 2022 parmi lesquelles : **412** ménages rencontrés en porte-à-porte, **6** animations en pied d'immeuble (réparation de meubles, entretien locatif...) ou encore 5 chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés (ARA) portant sur de petits travaux d'amélioration du logement.

#### Bricothèque d'Egley

Afin d'aider à l'entretien de son logement et initier les habitants au réemploi, la bricothèque favorise l'usage et le partage d'outils en offrant une possibilité d'emprunt pour la réalisation des travaux des locataires. De nombreux ateliers ont été dispensés auprès des habitants par des professionnels tels que Principe Actif et Les Fées Récup.

Cette bricothèque permet de recruter une personne en insertion **3,5 heures** par semaine.

### Les jardins collectifs et espaces verts



En 2022, Valophis Habitat a souhaité structurer le développement des jardins potagers de pied d'immeuble. Un travail a ainsi été engagé sur l'identité visuelle des jardins et l'accompagnement renforcé des équipes de Valophis a été mis en place afin de soutenir les locataires jardiniers.

La Pépinière de Quartier «Le Comptoir des Plants du Val-de-Marne» est le projet d'ampleur de l'année 2022 sur la thématique jardin. La pépinière

## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

a concrétisé son implantation avec une fréquentation soutenue aux ateliers hebdomadaires horticoles des habitants du quartier, entre avril et novembre.

L'année 2022 a vu la création et la préfiguration de trois nouveaux jardins : à proximité de la pépinière, sur la terrasse de la résidence Intergénérationnelle d'Ivry-sur-Seine Jean Rostand et à la Cité-Jardin de Cachan. En 2022, on dénombre **33** jardins collectifs sur l'ensemble du patrimoine du Groupe. De nombreux échanges ont eu lieu.

### L'insertion professionnelle

En 2022, dans le cadre de ses marchés de travaux, le Groupe Valophis a généré **36 921** heures d'insertion, soit un équivalent de **20** équivalents temps plein sur l'année.

Le Groupe Valophis a organisé 32 chantiers éducatifs avec les clubs de prévention ou centres sociaux. 144 jeunes ont été concernés par ces initiatives.

### La concertation locative

Les élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Valophis Habitat et de Valophis Sarepa (respectivement 5 et 3 locataires) se sont déroulées en décembre 2022. Elles ont marqué l'achèvement des Plans de Concertation Locative (PCL) 2019-2022. Pour Valophis Habitat, un bilan des 4 années écoulées a été réalisé avec les administrateurs locataires, les directeurs, chefs d'agence et les pilotes des groupes de travail thématiques.

### Les Conseillers Numériques France

Avec le soutien de l'ANCT et de la Métropole du Grand Paris, **2** jeunes conseillers numériques France Service (CNFS) sont en poste à Villeneuve-Saint-Georges en CCD de 18 mois. Ils assurent un accompagnement au numérique en ateliers individuels et collectifs. Un des jeunes en poste a obtenu la certification de Responsable d'Espace de Médiation Numérique.



## VALOPHIS, ACTEUR DU GRAND PARIS

**Valophis confirme son rôle économique et social de premier plan dans le projet du Grand Paris.**

32 résidences gérées par Valophis sont implantées dans des communes traversées par les tracés des lignes 15 Sud et Est, 14 Sud, 18 dans les périmètres des chantiers du GPE.

En juin 2022, Valophis Habitat et la SGP ont signé une convention de partenariat afin de trouver des solutions de relogement aux ménages locataires et/ou propriétaires d'immeubles en copropriété devant être expropriés dans le cadre des travaux de construction de la Ligne 15 Est du GPE (Villes de Champigny-sur-Marne et de Le Perreux-sur-Marne). 9 familles en situation difficile ont ainsi pu bénéficier d'un logement dans le patrimoine de Valophis (sur un total de 20 familles à reloger sur le département du Val-de-Marne).

Expansiel fait partie de l'équipe retenue pour la réalisation de logements sociaux dans l'opération d'aménagement de l'écoquartier à proximité de la gare GPE d'Arcueil-Cachan.

**DES ÉQUIPES MOBILISÉES AUX CÔTÉS DE LA PROXIMITÉ**





GroupeValophis

# ACCOMPAGNER

DES ÉQUIPES MOBILISÉES  
AUX CÔTÉS DE LA PROXIMITÉ

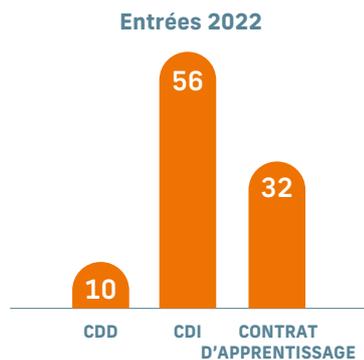
**1 033**  
SALARIÉS

**164**  
SITES CONNECTÉS  
AUX RÉSEAUX  
INFORMATIQUES  
DE VALOPHIS

**109**  
MARCHÉS PUBLICS  
ONT ÉTÉ PASSÉS  
EN 2022

# LES RESSOURCES HUMAINES

Fin 2022, le Groupe Valophis comptait **1 033** salariés. **98** nouveaux collaborateurs, dont **56** en CDI, ont été recrutés en 2022.

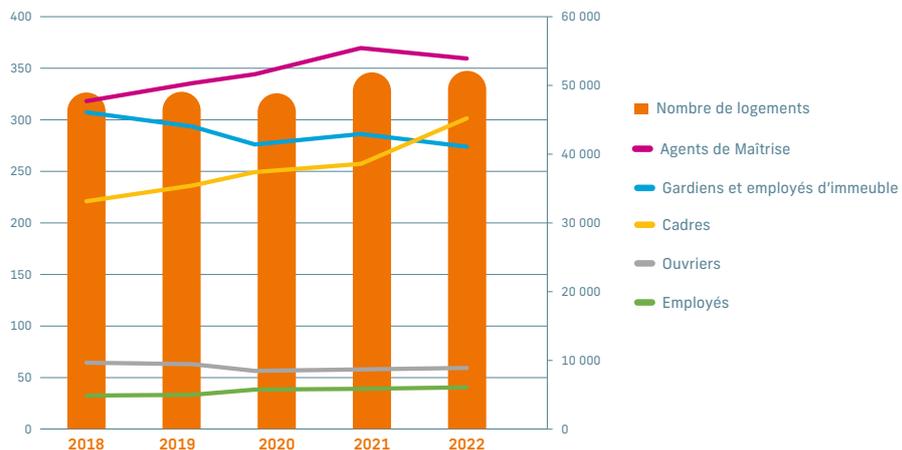


La répartition des effectifs par catégories professionnelles est restée proche de celle observée fin 2021, avec une légère diminution du nombre d'agents de maîtrise au profit des cadres.



Le ratio effectif/nombre de logements est resté relativement stable entre 2021 et 2022.

## Évolution des effectifs et du nombre de logements



## DES ÉQUIPES MOBILISÉES AUX CÔTÉS DE LA PROXIMITÉ



Le taux d'accès à la formation s'établit à **69 %** en 2022, soit une progression de **+25 %** par rapport à 2021.

Par ailleurs, le Groupe propose chaque année à ses collaborateurs de se certifier grâce aux cycles sur les métiers de proximité proposés par l'AFPOLS. En 2022, **12** collaborateurs étaient inscrits sur ces cycles.

Afin de répondre à l'un des enjeux majeurs du projet d'entreprise « Valophis 2026 », le Groupe accompagne désormais chaque année les managers dans la fixation d'objectifs SMART en amont des campagnes d'entretiens annuels.

### L'ÉGALITÉ ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

L'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes est un enjeu-clé pour le Groupe. Notre index Égalité professionnelle 2023 (au titre de l'année 2022) est de 94/100. Il intègre cinq indicateurs relatifs à l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes, notés sur 100 points, qui illustrent le travail entrepris depuis de nombreuses années par le Groupe.

Du 19 au 23 septembre 2022, le Groupe a organisé la semaine de l'égalité professionnelle, avec notamment des ateliers sur l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle.

### LES ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES

2022 a été l'année des élections professionnelles et du renouvellement des instances représentatives du personnel pour une nouvelle mandature de 4 ans.

### LE TÉLÉTRAVAIL

La situation liée à la Covid-19 a donné un puissant coup d'accélérateur à la pratique du télétravail, déjà en place depuis 2017.

Ainsi, le nouvel accord télétravail, signé en 2022 :

- Rend éligibles quasiment tous les emplois
- Donne la possibilité de télétravailler jusqu'à 2 jours par semaine
- Permet d'avoir 2 lieux de télétravail
- Prévoit la participation de l'employeur à l'achat d'un fauteuil de bureau

### L'ÉPARGNE SALARIALE

#### L'intéressement :

Un nouvel accord d'intéressement a été conclu pour 3 ans, avec de nouveaux critères de déclenchement.

L'enveloppe globale d'intéressement est désormais plafonnée à **6,5 %** de la masse salariale brute annuelle.

**70 %** des critères constituent un socle commun à toutes les entités de l'UES du Groupe Valophis, ce qui renforce le sentiment d'appartenance collective.

#### Le Plan d'Épargne d'Entreprise (PEE) :

Le nouvel accord PEE vise à encourager les placements (intéressement et versements volontaires) par les collaborateurs du Groupe, grâce à un barème d'abondement revu (de **110 % à 35 %**).

### LA FORMATION

En 2022, les salariés ont bénéficié de 20 477 heures de formation au total.





### L'emploi des jeunes

Toujours attentif à la situation des jeunes, le Groupe Valophis a accueilli en 2022, 48 stagiaires, dont 10 pour une période de deux mois ou plus, et 10 pour leur stage d'observation de 3°. Ce sont, par ailleurs, 52 alternants qui ont poursuivi ou débuté leur parcours de formation chez Valophis, dont 31 nouveaux contrats à la rentrée de septembre 2022.

Le Groupe Valophis a également recruté en CDI 8 salariés de moins de 26 ans.

### LA SANTÉ DES SALARIÉS

Mangez mieux, bougez bien ! Les journées thématiques, organisées par le Groupe en 2022, ont été riches en astuces et conseils pour adopter un mode de vie sain... et pauvre en sucre !

### LE HANDICAP

Employeur responsable, le Groupe s'engage dans une politique inclusive pour l'emploi des personnes en

situation de handicap. 8 % des salariés du Groupe sont bénéficiaires d'une « Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé » et disposent, pour certains, d'un environnement adapté afin d'assurer leurs missions.

Le Groupe conduit plusieurs actions d'accompagnement pour maintenir ses salariés dans leur emploi et accueillir de nouveaux talents.

Afin de sensibiliser ses collaborateurs et recruter des personnes en situation de handicap, le Groupe a organisé son premier DuoDay (accueil de stagiaires en situation de handicap), a participé au Forum digital Talents handicap et organisé des événements digitaux et en présentiel lors de la semaine pour l'emploi des personnes handicapées.



### Zoom sur

### LE DIALOGUE SOCIAL

2022 a été, une nouvelle fois, dynamique en termes de dialogue social. Cela s'est traduit par :

#### L'ENGAGEMENT DE NÉGOCIATIONS SUR :

La Qualité de Vie et les Conditions de Travail

Le droit à la déconnexion

Les déplacements professionnels

#### LA CONCLUSION D'ACCORDS D'ENTREPRISE SUR :

Le télétravail

L'épargne salariale (Intéressement & Plan d'Épargne entreprise)

Et des réunions sur le pouvoir d'achat tout au long du 2<sup>e</sup> semestre 2022.

# LE NUMÉRIQUE ET LES SYSTÈMES D'INFORMATIONS

## CYBER SÉCURITÉ

Pour anticiper et faire face aux menaces de plus en plus fréquentes, notre politique cybersecurité s'est intensifiée avec :

- un second facteur d'authentification pour réduire le risque d'usurpation
- des campagnes de fausses attaques et de formation pour sensibiliser au rançongiciel et à l'hameçonnage



# 16 354

DEMANDES  
D'ASSISTANCE  
TRAITÉES SOIT  
UNE MOYENNE DE  
17 DEMANDES PAR  
COLLABORATEUR

# 164

SITES CONNECTÉS  
AUX RÉSEAUX  
INFORMATIQUES  
DE VALOPHIS

- des codes de déverrouillage pour prévenir le vol et la modification de données
- des communications sur tous les incidents touchant nos partenaires et des mesures conservatoires (blocage de mails ou d'échanges de fichiers) pour éviter tout risque de propagation.

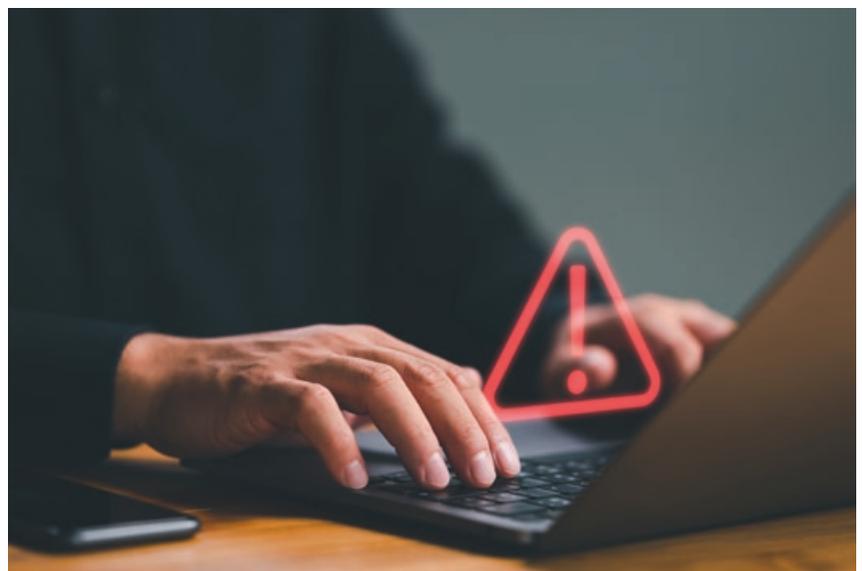
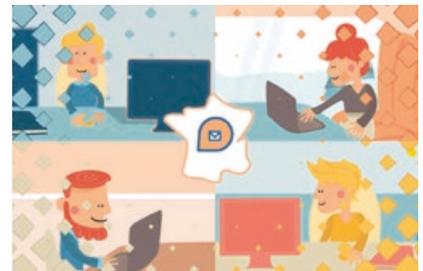
Enfin, nous bâtissons un plan de continuité d'activité embarquant nos activités vitales ainsi que des moyens d'échanges numériques avec nos parties prenantes (collectivités, partenaires, prestataires, accédants, locataires, et collaborateurs).

## DÉMAT DES CALEOL

En 2022, dans la continuité de ses actions de dématérialisation, le Groupe s'est attaché à améliorer l'organisation des CALEOL.

L'outil Dematimmo mis en place permet de dématérialiser une partie du processus d'attribution des logements. En récupérant et centralisant les informations nécessaires à la tenue des CALEOL : envoi des convocations, centralisation des votes qui sont effectués par les administrateurs sur tablette ou PC et génération des PV qui sont envoyés automatiquement.

En 2022, les premières CALEOL se sont tenues avec cet outil. L'objectif pour 2023 est de généraliser le dispositif.



# LA COMMUNICATION

---



Bobillot à Charenton, dont l'arrivée va considérablement faciliter la vie quotidienne des habitants et améliorer le confort et l'accessibilité des logements.

La communication sur les projets de rénovation urbaine s'est poursuivie, à Bonneuil, Valenton, Orly, Chevilly-Larue, L'Hay les Roses, avec l'élaboration de flyers, de panneaux d'information ou de rencontres, comme à Choisy, où Valophis a participé à un travail de mémoire rendant hommage au quartier des Navigateurs via un musée éphémère inauguré le 1<sup>er</sup> avril.

En 2022, les équipes se sont fortement mobilisées sur 2 événements majeurs : le Festi'Valophis des amicales, et la convention des salariés du Groupe pour le lancement du Projet d'entreprise Valophis 2026.

Le 1<sup>er</sup>, organisé conjointement avec les représentants de locataires est un engagement du plan de concertation locative pour favoriser le bien vivre ensemble dans les résidences et la qualité des relations entre voisins. La kermesse organisée pour cette 3<sup>e</sup> édition de la fête des locataires, a rassemblé **plusieurs centaines** d'habitants pour une journée de jeux et de rencontres à l'Île de Loisirs de Créteil.

Le second a réuni les **1 000 collaborateurs** du Groupe pour leur présenter le projet d'entreprise Valophis 2026 et son plan d'action. Tables rondes, témoignages, interventions de personnalités, et intermèdes ludiques ont rythmé cet après-midi de travail qui s'est prolongé par un moment festif.

À la rentrée, une réflexion a été initiée autour de la marque employeur du Groupe Valophis. Son déploiement

prévu en 2023 devrait favoriser le recrutement de nouveaux talents et contribuer à fidéliser les collaborateurs.

Pour répondre à la demande des élus et favoriser les rencontres entre les locataires et les équipes de proximité **une dizaine d'événements** ont été organisés (inaugurations, premières pierres, cafés chantier...) sur le patrimoine de Valophis, comme l'inauguration des 7 premiers ascenseurs de la résidence

Pour souligner la qualité du partenariat avec les territoires et mettre en avant la complémentarité de ses savoir-faire et sa capacité à innover, le Groupe était également présent aux salons des Maires de l'Île-de-France, des Yvelines et à la première édition du salon des Maires du val de Marne.



## DES ÉQUIPES MOBILISÉES AUX CÔTÉS DE LA PROXIMITÉ

En interne, des campagnes de sensibilisation ont été menées auprès des collaborateurs, sur les enjeux de la sécurité informatique, sur le cancer du sein dans le cadre d'octobre rose, en faveur des femmes victimes de violence, et en accompagnement des journées thématiques organisées par la RH sur les thèmes de la santé, de l'égalité professionnelle ou du handicap.

Un travail de refonte du journal des locataires, a été engagé pour mieux répondre à leurs attentes. Cette nouvelle édition baptisée "Ma résidence" sera diffusée dès 2023

en format dématérialisé pour limiter son impact écologique. Ce nouveau format présentera l'avantage d'être consultable sur smartphones et tablettes.

Le Groupe a poursuivi sa présence sur internet et sur les réseaux sociaux (Facebook, Twitter et LinkedIn principalement) sur lesquels plus de **120 articles** ont été publiés et consultés par près de **250 000 personnes**.

En 2022 nous avons eu plus de **500 000 visiteurs** sur notre site [groupevallophis.fr](http://groupevallophis.fr).

Enfin, L'année 2022 s'est terminée par les élections des représentants des locataires. Les **41 182 électeurs** inscrits ont été informés et incités à voter durant toute la campagne par courriers, affiches et publications en ligne. **6 741 locataires** se sont exprimés. Un temps fort de la vie de notre Groupe qui s'est engagé à poursuivre le dialogue nécessaire avec les nouveaux élus pour la construction de nouveaux projets.

# AUDITS ET MARCHÉS

## 109 MARCHÉS PUBLICS ONT ÉTÉ PASSÉS EN 2022

À l'image de l'année 2021, les mesures relatives aux économies d'énergie et à la performance énergétique occupent une grande part des textes publiés en 2022 : audit énergétique pour la vente de logements énergivores, équipements de chauffage éligibles à la prime de transition énergétique, taux réduit de TVA, accord implicite du bailleur aux travaux que réalisent les locataires en ce domaine, aides multiples en faveur de l'habitat visant à compenser la hausse des prix de l'électricité et du gaz naturel.

### Les faits marquants juridiques

Le début d'année avait été marqué par un texte majeur, la loi 3Ds, dans laquelle le logement social tient une place significative, avec en particulier, la pérennisation du dispositif de la loi SRU et les compléments apportés au régime juridique du BRS.

Parmi d'autres sujets qui émaillent 2022, les adaptations apportées au régime des exonérations de la TFPB ont

fait l'objet de nombreux commentaires de l'administration fiscale dans ses bulletins officiels.



## LES LOCATAIRES





GroupeValophis

# CONNAÎTRE

## LES LOCATAIRES

**120 049**

PERSONNES  
LOGÉES SOIT  
40 702 FAMILLES

**64 %**

DES LOCATAIRES ET 72,6 % DES NOUVEAUX  
LOCATAIRES ONT UN REVENU FISCAL  
DE RÉFÉRENCE INFÉRIEUR À 60 %  
DES PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS

# DES CARACTÉRISTIQUES SOCIALES

PLUTÔT STABLES



**120 049**  
PERSONNES LOGÉES  
SOIT 40 702 FAMILLES

**40,3 %**  
DES LOCATAIRES  
ET 42,4 % DES  
NOUVEAUX LOCATAIRES  
PERÇOIVENT L'APL

**64 %**  
DES LOCATAIRES ET  
72,6 % DES NOUVEAUX  
LOCATAIRES ONT UN  
REVENU FISCAL DE  
RÉFÉRENCE INFÉRIEUR  
À 60 % DES PLAFONDS  
DE RESSOURCES PLUS

64 % des locataires ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60 % des plafonds de ressources PLUS.

↗ En 2022, la proportion des ménages aux revenus < à 60 % des plafonds est en hausse (+1,8 point).

→ La part des familles nombreuses parmi les locataires du Groupe est stable (-0,1 point par rapport à 2021). 15,9% des familles logées comptent 5 personnes et plus.

↗ Le nombre de personnes isolées reste relativement stable. 31,9 % (+0,4 point par rapport à 2021) des logements du Groupe sont occupés par une personne seule.

→ Le nombre de jeunes ménages de moins de 30 ans se stabilise sur l'ensemble du patrimoine (4,6 % ont moins de 30 ans, taux identique à 2021).

↗ Le nombre de seniors de plus de 60 ans enregistre une hausse (32,9 % soit une augmentation de 0,5 point par rapport à 2021).

↗ Les ménages monoparentaux enregistrent une légère hausse (25,3 %, soit +0,5 point par rapport à 2021).



## SOUS-OCCUPATION ET SUROCCUPATION DES LOGEMENTS

- En moyenne 16,1 % des logements du Groupe Valophis sont sous-occupés selon les critères de la loi du 17 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (nombre de pièces habitables > à 1 au nombre de personnes, soit une personne seule dans un 3 pièces). Ce taux reste stable, -0,1 point par rapport à 2021.
- Le taux de suroccupation reste stable à 0,40 %. Ce taux prend en compte exclusivement la superficie du logement et non sa typologie tel que défini à l'article L. 822-10 du Code de la Construction et de l'Habitation et précisé par l'article complémentaire R 822-25.

## LES LOCATAIRES

### DES NOUVEAUX ENTRANTS PLUS FRAGILES ÉCONOMIQUEMENT

Le Groupe a accueilli **2 157** nouveaux ménages en 2022 (soit une légère baisse de **1,4 %** par rapport à 2021), dont **228** ménages (**10,6%**) dans de nouvelles résidences.

- **72,6 %** des nouveaux locataires ont un revenu\* fiscal de référence à **60 %** des plafonds de ressources PLUS (**+2,2** points par rapport à 2021).
- Parmi les nouveaux entrants, **38 %** ont des revenus\*\* <**30 %** des plafonds PLUS (**+4,2 points** par rapport à 2021).

### LES BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL) EN 2022

Depuis la mise en application de la réforme de l'APL en janvier 2021, le droit APL est calculé au trimestre sur la base des revenus des 12 derniers mois glissants (précédemment le calcul s'effectuait sur la base des revenus de l'année n-2).

# 40,7 %

### DES LOCATAIRES BÉNÉFICIENT DE L'APL

(+0,1 point par rapport à 2021). Le montant mensuel par bénéficiaire est en hausse. Il passe de 229 € en 2021 à 246 € en 2022.

# 40,8 %

### DES NOUVEAUX LOCATAIRES BÉNÉFICIENT DE L'APL EN 2022 (-1,1 POINT).

Le montant moyen perçu par bénéficiaire est en hausse. Il passe de 248 € en 2021 à 271 € en 2022

# 4,7 %

### DES LOCATAIRES ONT UNE DETTE SUPÉRIEURE À 3 MOIS DE LOYER CHARGES COMPRIS (HORS APL)

soit -0,6 point par rapport à 2021



\* Équivalence plafonds de ressources PLUS : un revenu mensuel net (hors prestations) de 1 350 € pour une personne seule, 2 431 € pour un couple avec un enfant ou jeune ménage en zone 1.

\*\* Équivalence plafonds de ressources PLUS : un revenu mensuel net (hors prestations) de 675 € pour une personne seule, 1 215 € pour un couple avec un enfant ou jeune ménage en zone 1.





GroupeValophis

# FINANCES

## L'ANALYSE FINANCIÈRE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

# INDICATEURS FINANCIERS

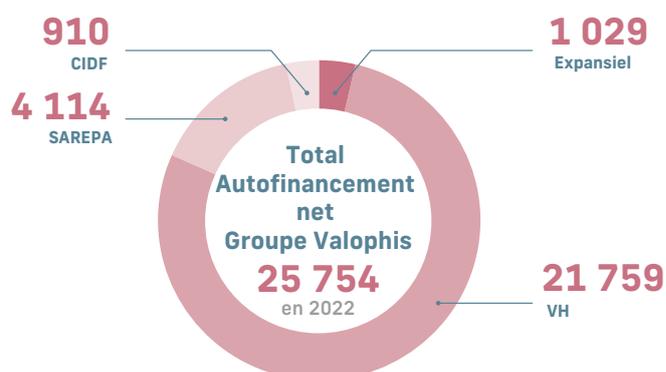
## COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	2022	2021	PRODUITS	2022	2021
Maintenance du patrimoine (y,c, régie)	33 550	33 329	Loyers	256 346	253 223
Charges de Personnel non récupérable (hors régie)	55 173	51 893	Produits divers	21 295	19 593
Charges de gestion courante	31 955	29 276	Subventions	1 822	1 623
Autres charges	5 834	7 771	Produits financiers	3 915	1 574
Taxes	34 542	32 837	Reprises de provisions	9 438	22 991
Charges financières	27 849	25 084	Produits exceptionnels	16 818	10 963
Dotations amort, et prov.	109 118	118 131	Subventions d'investissement virées au résultat	28 761	29 583
Charges exceptionnelles	12 526	9 185	Produits accession et aménagement	54 009	54 856
Charges accession et aménagement	48 298	50 090			
I.S	34				
Charges récupérables	91 937	90 180	Charges récupérées	88 831	88 795
Résultat	30 419	35 426			
<b>TOTAL</b>	<b>481 234</b>	<b>483 202</b>	<b>TOTAL</b>	<b>481 234</b>	<b>483 202</b>

## ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT DE 2018 À 2022



## AUTOFINANCEMENT DU GROUPE EN 2022 (EN K€)



## LES FINANCES

### ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT DE 2018 À 2022



### INVESTISSEMENT DU GROUPE EN 2022 (EN K€)

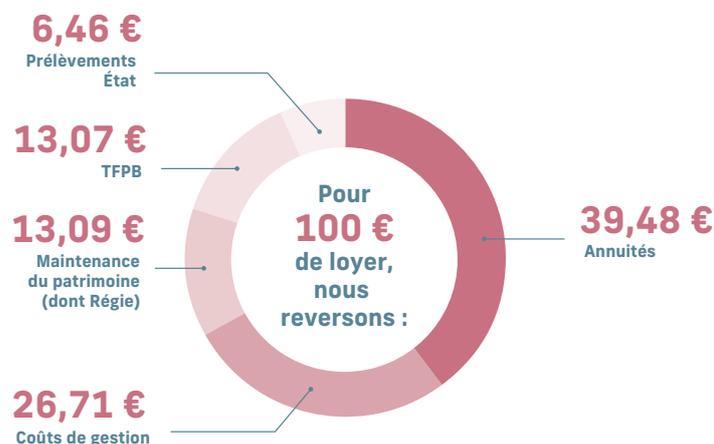


### BILAN SIMPLIFIÉ

ACTIF	2022	2021	PASSIF	2022	2021
Actif immobilisé	2 881 001	2 848 309	Situation nette	761 056	715 636
Stocks	141 708	131 365	Subventions	634 914	648 246
Créances sur tiers	295 130	242 473	Provisions	23 595	30 475
Trésorerie	239 452	260 813	Dettes financières	1 927 774	1 938 450
Charges à répartir	2 939	3 060	Dettes d'exploitation et diverses	212 889	153 212
<b>TOTAL</b>	<b>3 560 230</b>	<b>3 486 019</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 560 228</b>	<b>3 486 019</b>

### CONSOLIDATION

	2022				2021			
	VH	CIDF	SAREPA	TOTAL	VH	CIDF	SAREPA	TOTAL
Dettes financières (en k€)	1 486 103	191 543	209 797	1 887 443	1 502 892	175 785	216 007	1 894 684
Ratio annuités locatives/loyers	38,1%	52,2%	39,8%	39,3%	37,5%	50,6%	37,5%	38,4%
Coûts de gestion hors entretien (en k€)	58 803	3 011	6 647	68 461	56 875	2 861	6 147	65 883
TFPB (en k€)	28 932	1 921	2 661	33 514	27 393	1 844	2 484	31 721



## COMPOSITION DU GROUPE





GroupeValophis

# GROUPE VALOPHIS

**UN GROUPEMENT D'ORGANISMES HLM  
PRÉSENT DANS TOUTE L'ÎLE-DE-FRANCE**

# LE GROUPE VALOPHIS



## GroupeValophis

— VALOPHIS HABITAT —  
OPH DU VAL-DE-MARNE

### OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL-DE-MARNE

Premier opérateur de logement social du département, il intervient en aménagement et rénovation urbaine, maîtrise d'ouvrage locative et gestion locative principalement dans le Val-de-Marne. Valophis Habitat détient directement ou indirectement la majorité du capital des autres entités du Groupe Valophis. En Île-de-France, Valophis Habitat assure, par mandat, la gestion locative du patrimoine de Valophis Sarepa et de Valophis La Chaumière de l'Île-de-France.



## GroupeValophis

— VALOPHIS SAREPA —

### ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

Elle porte l'activité locative sociale du Groupe Valophis en Essonne et dans les Yvelines.



## GroupeValophis

— VALOPHIS SC —  
SOCIÉTÉ DE COORDINATION

### SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION

Outil de coordination mis en place pour Valophis Habitat et Nogent Habitat.



## GroupeValophis

— EXPANSIEL PROMOTION —

### SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF HLM

Elle porte l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession à la propriété sécurisée, en location-accession dans toute l'Île-de-France, et réalise des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).



## GroupeValophis

— VALOPHIS LA CHAUMIÈRE —  
DE L'ÎLE-DE-FRANCE

### SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF

Elle porte l'activité locative sociale du Groupe Valophis dans les Hauts-de-Seine, la Seine-et-Marne, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise.



## GroupeValophis

— EXPANSIEL GIE —

### GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE (GIE)

Il réalise l'ensemble des activités d'aménagement, de construction locative et en accession à la propriété du Groupe Valophis.

### LES ADHÉRENTS DU GIE

#### En Île-de-France

- Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne, aménagement, construction et gestion locative de logements locatifs sociaux.
- Valophis Sarepa, SA d'HLM, construction locative sociale.
- Valophis La Chaumière de l'Île-de-France, Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, construction locative sociale.
- Expansiel Promotion, Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, construction et commercialisation de logements en accession à la propriété sécurisée.
- Nogent Habitat, OPH de Nogent-sur-Marne, construction et gestion locative de logements locatifs sociaux.

#### Hors Île-de-France

- La Maison Familiale de Provence, Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, construction de logements en locatif social, construction et commercialisation de logements en accession.
- Notre Maison, Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, construction et commercialisation de logements.

# LES INSTANCES



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conseillers départementaux représentants du Département désignés par son organe délibérant

● **Métin YAVUZ**

Président de Valophis Habitat, Conseiller départemental délégué du Val-de-Marne et Maire de Valenton

● **Patricia KORCHEF-LAMBERT**

Vice-Présidente du Conseil départemental du Val-de-Marne et 1<sup>re</sup> Adjointe au Maire de Rungis

● **Marie-France PARRAIN**

Conseillère Départementale déléguée du Val-de-Marne et Maire de Maisons-Alfort

● **Hervé GICQUEL**

Vice-Président de Valophis Habitat  
Vice-Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et Maire de Charenton-le-Pont

● **Tonino PANETTA**

Vice-Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et Maire de Choisy-le-Roi

● **Michel DUVAUDIER**

Vice-Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et Adjoint au Maire de Champigny-sur-Marne

● **Antoine MADELIN**

Président délégué au Conseil départemental du Val-de-Marne et Conseiller Municipal de Fresnes

● **Kristell NIASME**

Conseillère départementale déléguée du Val-de-Marne et Adjointe au Maire de Villeneuve-Saint-Georges

● **Imène SOUID**

Conseillère départementale du Val-de-Marne et Maire d'Orly

**Personnalités qualifiées désignées par le Conseil départemental**

● **Jean-Luc NICAISE**

● **Pascal DURAND**

● **Martine FLAMANT**

● **Jean-Claude BOUCHERAT**

● **Pierre SALLENAVE**

● **Thierry FEBVAY**

**Membres représentants les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le Conseil départemental**

● **Marie LEPRETRE**

Représentante de l'Association "ENTRAIDE UNION"

● **Agnès MORIN**

Représentante de l'Association "Solidarités Nouvelles pour le Logement"

**Membre désigné par la Caisse d'allocations Familiales**

● **Aurélien JULIEN**

Représentant de la CAF 94

**Membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales**

● **Aïda ABOUEB**

Représentante de l'UDAF du Val-de-Marne

**Membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction**

● **Marc BONNET**

Représentant d'Action Logement

**Membres désignés par les organisations syndicales les plus représentatives dans le département**

● **Hervé LEROLLE CFTD**

● **Philippe ROSAIRE CGT**

**Membres représentants des locataires**

● **Chantal BOUCHER (CNL)**

● **Christian DE BARROS (CNL)**

● **Antoinette RECLARD (CGL)**

● **Valérie DUCOS (CLCV)**

● **Ahmed HADJALI (DAL)**

## COMPOSITION DU GROUPE

### Le représentant du Comité Social et Économique de l'OPH (voix consultative)

#### ● Stéphane PERUEZ

Secrétaire du Comité Social et Économique

### LA DIRECTION GÉNÉRALE

#### ● Farid BOUALI

Directeur Général

### LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### ● Métin YAVUZ

Président de Valophis Habitat  
Conseiller départemental délégué du Val-de-Marne et Maire de Valenton

#### ● Hervé GICQUEL

Vice-Président de Valophis Habitat  
Vice-Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et Maire de Charenton-le-Pont

#### ● Christian DE BARROS

Représentant des locataires

#### ● Michel DUVAUDIER

Vice-Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et Adjoint au Maire de Champigny-sur-Marne

#### ● Patricia KORCHEF-LAMBERT

Vice-Présidente du Conseil départemental du Val-de-Marne et 1<sup>re</sup> Adjointe au Maire de Rungis

#### ● Marie-France PARRAIN

Conseillère départementale déléguée du Val-de-Marne et Maire de Maisons-Alfort

#### ● Tonino PANETTA

Vice-Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et Maire de Choisy-le-Roi

### LA COMMISSION CENTRALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE VALOPHIS HABITAT

#### ● Patricia KORCHEF-LAMBERT

Présidente

#### Membres titulaires

#### ● Marie-France PARRAIN

#### ● Pascal DURAND

#### ● Représentant de la CAF

#### ● Chantal BOUCHER

Représentante des locataires

#### ● Antoinette RECLARD

Représentante des locataires

#### Membres suppléants

#### ● Tonino PANETTA

#### ● Kristell NIASME

#### ● Marie LEPRETRE

#### ● Aïda ABOUEB

#### ● Christian DE BARROS

#### ● Valérie DUCOS

### LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DÉDIÉE AU PATRIMOINE DE BONNEUIL-SUR-MARNE

#### Membres titulaires

#### ● Le Maire de Bonneuil-sur-Marne

#### ● Marie-France PARRAIN

#### ● Pascal DURAND

#### ● Représentant de la CAF

#### ● Chantal BOUCHER

Représentante des locataires

#### ● Antoinette RECLARD

Représentante des locataires

#### Membres suppléants

#### ● Le représentant de la ville de Bonneuil-sur-Marne

#### ● Kristell NIASME

#### ● Marie LEPRETRE

#### ● Aïda ABOUEB

#### ● Christian DE BARROS

#### ● Valérie DUCOS

### LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DÉDIÉE AU PATRIMOINE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

#### Membres titulaires

#### ● Le Maire de Villeneuve-Saint-Georges

#### ● Marie-France PARRAIN

#### ● Pascal DURAND

#### ● Représentant de la CAF

#### ● Chantal BOUCHER

Représentante des locataires

#### ● Antoinette RECLARD

Représentante des locataires

#### Membres suppléants

#### ● Le représentant de la ville de Villeneuve-Saint-Georges

#### ● Kristell NIASME

#### ● Marie LEPRETRE

#### ● Aïda ABOUEB

#### ● Christian DE BARROS

#### ● Valérie DUCOS

## COMPOSITION DU GROUPE

### LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DÉCENTRALISÉE DÉDIÉE AU PATRIMOINE DE NOGENT-SUR-MARNE

#### Membres titulaires

3 représentants choisis par le Conseil d'Administration de Valophis Habitat

● Catherine GINER

● Sabine COMBE

● Chantal BOUCHER

Représentante des locataires

3 représentants choisis par le Conseil d'Administration de Nogent Habitat

● Représentant de la CAF

● Liliane GIBOT

● Amina YELLES CHAOUCHE

#### Membres suppléants

3 représentants choisis par le Conseil d'Administration de Valophis Habitat

● Directeur des Politiques Sociales  
Qualités et Attributions

● Catherine BELUZE

● Christian DE BARROS

Représentant des locataires

3 représentants de Nogent

Habitat choisis par le Conseil

d'Administration de Nogent Habitat

● Représentant de l'UDAF

● Martine DESSAGNES

● Michel PACTER

### LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

● Farid BOUALI

Président Directeur Général  
de Valophis Habitat

● Christian HARCOUET

Suppléant du Président, Secrétaire  
général Groupe

#### 3 membres titulaires

● Valérie DUCOS

Représentante des locataires

● Hervé GICQUEL

● Antoine MADELIN

#### 3 membres suppléants

● Christian DE BARROS

Représentant des locataires

● Marie-France PARRAIN

● Kristell NIASME

### LE JURY DE CONCOURS

● Farid BOUALI

Président Directeur Général  
de Valophis Habitat

#### 2 membres titulaires

● Pierre SALLENAVE

● Jean-Luc NICAISE

#### 2 membres suppléants

● Thierry FEBVAY

● Kristell NIASME



### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

● Béatrix MORA

Présidente du Conseil d'Administration

#### Administrateurs

● Patrice BERGOUGNOUX

● Caisse d'Épargne  
et de Prévoyance IDF

Représentée par Samuel BLONDEL

● Ilham BRINI

Administrateur Représentant  
les locataires

● Jean-Paul COLTAT

● Jean-Pierre DECOURCELLE

● Christian HARCOUET

● Crédit Mutuel Arkéa

Représenté par Laurie LEMOINE

● Valophis Habitat

Représenté par Jean-Yves Porsmoguer

● Communauté d'Agglomération  
de Saint-Quentin-en-Yvelines

Représentée par Ali RABEH

● Maurice RAOULX

Administrateur Représentant  
les locataires

● Imed ROBBANA

● Béatrice ROULENDES

● Jean-Pierre SIMONET

● Karim TAHABRIT

Administrateur Représentant les  
locataires

● Département du Val-de-Marne

représenté par Métin YAVUZ

● Farid BOUALI

Directeur Général

## COMPOSITION DU GROUPE



### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

● Jean-Paul DAVID

Président

● Farid BOUALI

Vice président

#### Membres

● Hélène ABGRALL

● Chantal BOUCHER

Représentante des locataires

● Jean-Claude BOUCHERAT

● Christian DE BARROS

Représentant des locataires

● Bernard DUCRUET

● Ahmed HADJALI

Représentant des locataires

● Jean-Yves PORSMOQUER

● Béatrice ROULENDES

● Arnaud SUARD

● Département du Val-de-Marne

Représenté par Hervé GICQUEL

● EPT Paris Est MB

Représenté par Jacques JP MARTIN

● Nogent Habitat Paris Est MB

Représenté par Jean-Paul DAVID

● Valophis Habitat

Représenté par Metin YAVUZ

● Christian HARCOUET

Directeur Général



● Christian HARCOUET

Président

#### Administrateurs

● Patrice BERGOUGNOUX

● Farid BOUALI

● Jean-Pierre EMERIAU

● Valophis Sarepa

Représenté par Béatrix MORA

● Imed ROBBANA

● Jean-Pierre SIMONET

● Béatrice ROULENDES

Directrice générale



### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

● Farid BOUALI

Président

#### Administrateurs

● Salah BAUCHE

Représentant des locataires

● Jean-Pierre EMERIAU

● Bernard DUCRUET

● Christian HARCOUET

● Marie-Noëlle LIENEMANN

● Expansiel Promotion

Représentée par Béatrice ROULENDES

● Action Logement Immobilier

Représenté par C. MARCO

● Valophis Sarepa

Représenté par Béatrix MORA

● Jean-Yves PORSMOQUER

Directeur général



### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

● Farid BOUALI

Président

#### Membres

● Christian HARCOUET

● Jean-Yves PORSMOQUER

● Béatrice ROULENDES

Directrice générale





# GroupeValophis

9 Route de Choisy - CS 50079  
94048 CRÉTEIL Cedex  
[www.groupevalophis.fr](http://www.groupevalophis.fr)

