



**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**



SOMMAIRE

P.03
Édito

P.06

**Les grands chiffres 2024
en un clin d'œil**

P.09

**Nos engagements pour
un habitat durable et solidaire**

P.14

**Acteur majeur
du renouvellement
urbain**



P.19

**Développement
de l'offre**



P.21

Une politique sociale active et solidaire

P.25

**Une gestion
responsable
et performante**



P.27

**Au service
de la performance
collective**

P.30

**Nos défis
pour
demain**

Dans un contexte où les demandes de logements sociaux ne cessent d'augmenter et où l'accès à un logement digne devient un défi majeur pour de nombreuses familles, l'action des bailleurs sociaux est plus essentielle que jamais. Depuis 2021, à la tête de Valophis, nous avons engagé une transformation profonde pour répondre à ces enjeux et améliorer durablement la vie des habitants, en renforçant notre rôle d'acteur central de la politique de l'habitat et de l'aménagement durable des territoires.



LE MOT DU PRÉSIDENT

“ Réhabiliter, requalifier, investir : le Groupe agit pour le bien-être des habitants.”

66 Cette année encore, nous avons maintenu une politique d'investissement et d'entretien du patrimoine à un niveau élevé, pour pouvoir continuer à répondre aux demandes des habitants et aux attentes des élus. En réponse aux besoins de logements et de revitalisation de certains secteurs rencontrant des difficultés, nous avons poursuivi une stratégie de requalification des quartiers et investi dans des projets de renouvellement urbain, avec 5 programmes en cours au titre du NPNRU, 6 ZAC actives et 1 permis d'aménager. Ces opérations structurantes renforcent notre mission de maîtrise d'ouvrage sociale et notre capacité à produire et gérer un patrimoine durable, performant et adapté aux besoins des ménages.

Dans la continuité de sa démarche d'amélioration continue, Valophis Habitat a également élaboré et signé une charte d'engagements réciproques avec ses fournisseurs. Aussi, afin de pouvoir suivre le passage des prestataires et améliorer la traçabilité des interventions sur son patrimoine, Valophis Habitat a mis en place des QR codes sur les équipements dans les logements et les parties communes. Cette démarche s'inscrit dans notre objectif de montée en qualité du service rendu au locataire et d'optimisation de la gestion patrimoniale.

Pour 2025, ce nouveau dispositif sera étendu à d'autres équipements de sécurité et aux aires de jeux. En termes d'accessibilité, le vaste programme « un ascenseur pour tous » continue à se développer dans nos résidences et à répondre aux besoins de tous, notamment les seniors et les personnes à mobilité réduite. Ainsi, en 2024, le Groupe Valophis a poursuivi avec détermination sa mission d'intérêt général : offrir un habitat de qualité, accessible et durable à tous, en cohérence avec les obligations de service public des organismes HLM.

Dans un contexte national marqué par une baisse historique de la construction en 2024, Valophis a su faire preuve de résilience et d'innovation. L'activité de construction neuve de Valophis Habitat et du GIE Expansiell a non seulement résisté, mais progressé, avec 307 logements locatifs livrés et 433 promesses de vente signées en accession sociale.

C'est la preuve que, même dans un marché tendu, notre Groupe sait bâtir, anticiper et ouvrir des opportunités pour les ménages,

en confortant notre rôle de producteur de logements sociaux et intermédiaires.

Cette ambition s'accompagne d'une responsabilité renforcée. En 2024, nous avons adopté un schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables, première étape d'une démarche RSE et de durabilité plus large, destinée à inscrire nos actions dans le long terme et à répondre aux enjeux climatiques, sociaux et économiques. Ces engagements renforcent notre stratégie bas-carbone, la maîtrise de nos charges locatives et l'amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine.

Pour les années à venir, nous poursuivrons la transition énergétique de notre patrimoine, renforcerons la proximité avec les habitants et poursuivrons un développement urbain durable, notamment à travers la continuité du plan « 50 000 arbres » mené avec le Département.

Nous continuerons également à travailler aux côtés des collectivités sur les politiques d'attribution, la mixité sociale et l'accompagnement des publics fragiles.

Nous voulons faire de Valophis un acteur exemplaire, innovant et pleinement engagé au service des territoires, partenaire stratégique des élus locaux et garant d'un parc social de qualité.

Je souhaite remercier chaleureusement l'ensemble des équipes, nos partenaires, les collectivités locales et les locataires pour leur confiance et leur investissement. La collaboration de tous ces protagonistes permet au Groupe Valophis de s'engager dans la construction de logements sociaux exigeants et résolument tournés vers l'avenir, en assurant durablement notre mission de bailleur social responsable.

Métil Yavuz
Président du Groupe Valophis



Orly Calmette – 30 logements en accession et 19 en locatif social – UNITS Architecture

“ 2025 sera une année de transition stratégique pour le Groupe Valophis. Dans un contexte où les attentes des habitants se font plus pressantes et où les enjeux de qualité de service deviennent structurants, nous avons choisi de franchir un cap, celui de l'anticipation. Nous ne voulons plus seulement réagir aux urgences du quotidien. Nous voulons bâtir une stratégie patrimoniale qui nous permette de prévoir, de planifier afin d'agir en amont. L'entretien de notre parc se fera de façon préventive et il deviendra un levier central de notre action.

Cette évolution, nous l'assumons pleinement. Elle suppose de regarder notre patrimoine avec lucidité, d'identifier les fragilités, et de mobiliser les ressources nécessaires pour y répondre durablement. Nous renforcerons nos efforts en matière de maintenance, de gros entretien et de renouvellement des composants, avec une approche plus structurée et plus ambitieuse.

Notre objectif est clair, améliorer la qualité de vie dans nos résidences, pour restaurer la confiance et inscrire notre action dans une logique de performance durable. Ce changement, qui s'intègre parfaitement dans la stratégie de développement du Groupe Valophis, nous le porterons collectivement, avec l'engagement de toutes nos équipes et en dialogue constant avec nos partenaires.

Le Groupe Valophis entrera ainsi dans une nouvelle phase de son développement, celle d'un acteur du logement social qui anticipe les défis, innove dans ses réponses, et agit avec responsabilité pour les générations à venir.

”

Christian Harcouët
Directeur général
du Groupe Valophis (2025)



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

Hervé GICQUEL

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

Karine BASTIER

Présidente déléguée au Conseil Départemental du Val-de-Marne, 1re Adjointe au Maire de La Queue-en-Brie

Antoine MADELIN

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

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

Kristell NIASME

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

Imène SOUID

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

Marie-France PARRAIN

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

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

Lysiane LOUIS

Représentante 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 CFDT

Philippe ROSAIRE CGT

Membres représentants des locataires

Chantal BOUCHER (CNL)

Christian DE BARROS (CNL)

Antoinette RECOLARD (CGL)

Valérie DUCOS (CLCV)

Ahmed HADJALI (DAL)

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

Stéphane PERUEZ

Secrétaire du Comité Social et Économique

LES GRANDS CHIFFRES 2024

Avec plus de 90,7 M€ de travaux engagés, 1 620 logements réhabilités, 570 logements livrés, et une vacance locative maîtrisée, le Groupe confirme sa solidité financière et sa capacité à répondre aux enjeux du territoire.

COMPTES DE RÉSULTATS

CHARGES	2024	2023	2022
Maintenance du patrimoine (y compris régie)	35 384	34 929	33 550
Charges de Personnel non récupérable (hors régie)	58 277	56 421	55 173
Charges de gestion courante	36 821	26 713	31 955
Autres charges	1 868	6 068	5 834
Taxes	38 786	37 315	34 542
Charges financières	60 190	49 625	27 849
Dotations amort, et prov.	119 240	114 078	109 118
Charges exceptionnelles	6 473	9 397	12 526
Charges accession et aménagement	83 385	67 697	48 298
I.S	162	83	34
Charges récupérables	110 075	101 006	91 937
Resultat	3 088	8 224	30 419
TOTAL	553 750	511 557	481 234

PRODUITS	2024	2023	2022
Loyers	279 361	268 058	256 346
Produits divers	20 087	28 772	21 295
Subventions	2 227	1 050	1 822
Produits financiers	6 038	7 093	3 915
Reprises de provisions	7 126	6 791	9 438
Produits exceptionnels	24 449	12 191	16 818
Subvention d'investissement virées au résultat	27 220	26 783	28 761
Produits accession et aménagement	84 042	66 390	54 009
Charges récupérées	103 200	94 428	88 831
TOTAL	553 750	511 557	481 234

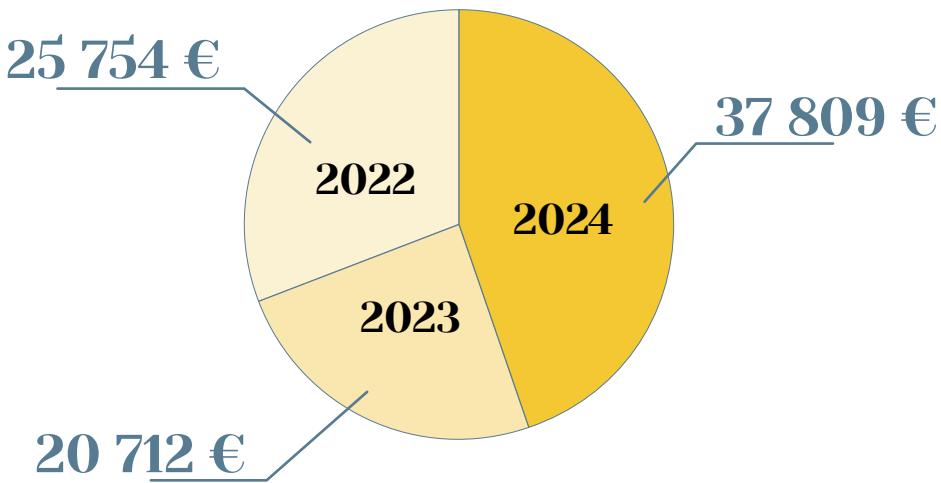


BILANS SIMPLIFIÉS

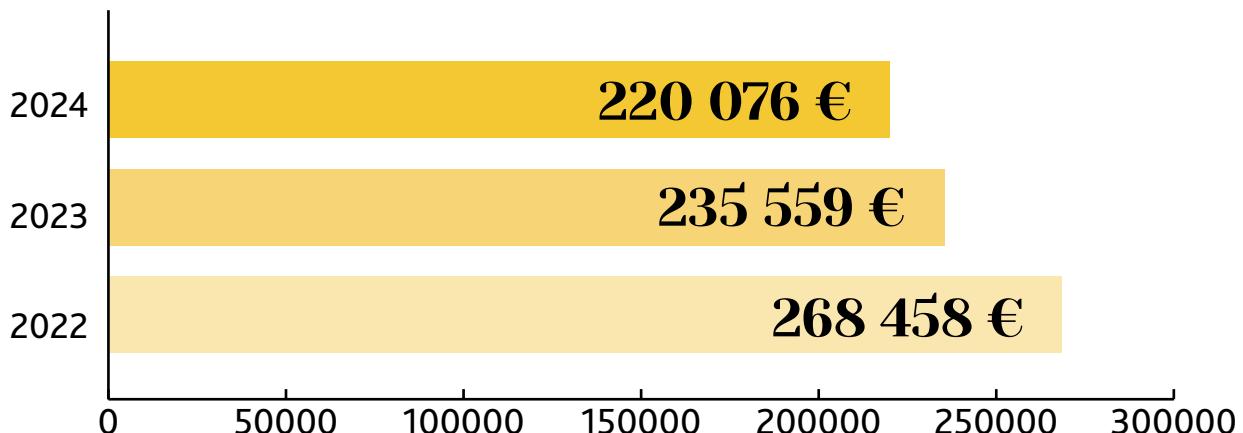
ACTIF	2024	2023	2022
Actif immobilisé	3 022 593	2 939 497	2 881 001
Stocks	204 543	170 027	141 708
Créances sur tiers	276 762	307 741	295 130
Trésorerie	209 555	186 923	239 452
Charges à répartir	4 185	3 138	2 939
TOTAL	3 717 636	3 607 327	3 560 230

PASSIF	2024	2023	2022
Situation nette	772 608	769 281	761 056
Subventions	613 737	622 315	634 914
Provisions	26 906	25 981	23 595
Dettes financières	2 036 251	1 943 499	1 927 774
Dettes d'exploitation et diverses	268 134	246 252	212 889
TOTAL	3 717 637	3 607 327	3 560 228

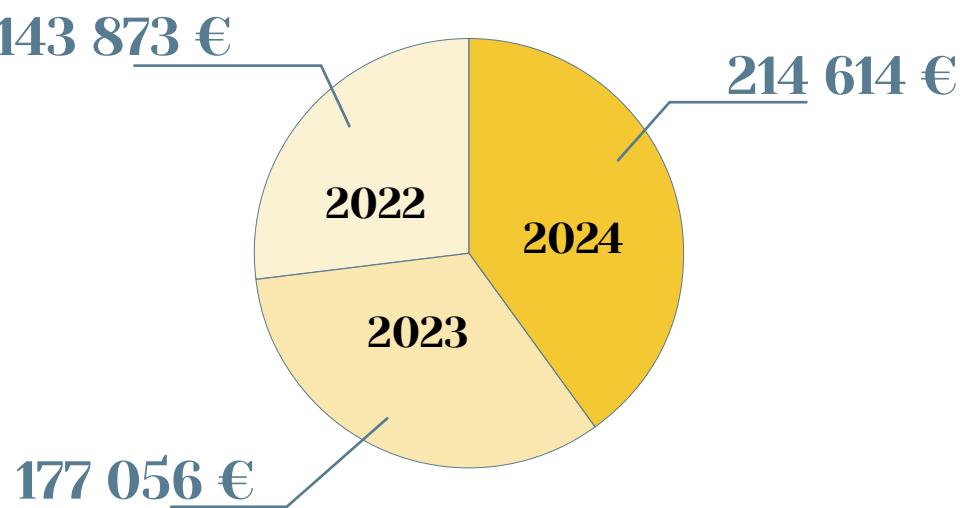
AUTOFINANCEMENT NET DU GROUPE (EN K€)



POTENTIEL FINANCIER DU GROUPE (EN K€)



INVESTISSEMENT DU GROUPE (EN K€)





Bonneuil-sur-Marne,
ZAC Fabien

UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE

En 2024, le Groupe Valophis a poursuivi avec détermination sa politique ambitieuse de réhabilitation et d'entretien de son patrimoine, au service du confort des locataires, de la performance énergétique et de l'adaptation du parc aux enjeux sociaux et environnementaux.

RÉHABILITER ET ENTREtenir DURABLEMENT NOTRE PATRIMOINE



90,7 M€
de travaux engagés



1 620
logements réhabilités



81
opérations de réhabilitation
et d'aménagements extérieurs

90,7 millions d'euros ont été engagés pour améliorer durablement la qualité de vie dans nos résidences, avec 1 620 logements réhabilités sur l'année. Ces interventions s'inscrivent dans le cadre du **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)** et pour plus de la moitié, du **Contrat d'Objectifs et de Moyens (COM) 2021-2026**, signé avec le Conseil départemental du Val-de-Marne.



Le Perreux, villa Maison Blanche – réhabilitation de 43 logements locatifs et réalisation de 70 logements en accession et de 30 en locatif par surélévation - AURE Conseil / UNITS Architecture

81 opérations en cours ou en préparation

Sur l'ensemble du territoire, 81 opérations de réhabilitation et d'aménagements extérieurs ont été menées (40 en phase travaux et 41 en montage).

Parmi elles, **51 opérations bénéficient du soutien financier du Conseil départemental du Val-de-Marne**. Ce partenariat permet de renforcer l'impact des projets sur le territoire, en soutenant la **rénovation énergétique** du bâti, la requalification des espaces extérieurs, ainsi que la **mise aux normes** et la **sécurisation des ascenseurs**.

Une action qui dépasse les frontières du département

Hors Val-de-Marne, des opérations d'envergure sont également en cours, comme à Egly (91), où **456 logements** font l'objet d'une **réhabilitation complète**, ou à Nandy (77), avec **76 logements en cours de rénovation**.



Rungis La Grosse Pierre –
VIRTUEL IN SITU-A / ETHIC IDF



Fresnes / L'Hay-Les-Roses - réhabilitation et surélévation de la Vallée aux Renards - Atelier PHILIPPE MULLER

Zoom sur une opération originale

Rungis, La Grosse Pierre, une transformation ambitieuse au service des habitants

À Rungis, la résidence La Grosse Pierre fait l'objet d'une opération de réhabilitation d'envergure, illustrant la capacité du Groupe Valophis à conjuguer innovation, durabilité et qualité de vie.

- **5 ascenseurs créés** pour améliorer l'accessibilité des bâtiments
- **14 logements supplémentaires créés** en rez-de-jardin et en extension
- **Amélioration thermique globale du bâti** pour réduire les charges des locataires
- **Valorisation architecturale et requalification** des espaces extérieurs

Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie patrimoniale du Groupe, en répondant à plusieurs enjeux :

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite, optimiser l'usage du foncier existant par la création de nouveaux logements, **Réduire l'empreinte énergétique** du parc, **Renforcer l'attractivité résidentielle** du quartier.

Un projet exemplaire qui illustre la volonté de Valophis d'investir durablement dans son patrimoine, au bénéfice direct des habitants et des territoires.

INNOVER POUR UNE GESTION TECHNIQUE RESPONSABLE

Au-delà des opérations de réhabilitation, le Groupe Valophis déploie une stratégie d'entretien du patrimoine fondée sur l'innovation, la réactivité et la lutte contre la précarité énergétique.

QR codes : un outil de traçabilité pour un suivi rigoureux des interventions

Valophis a lancé en mars 2024 un dispositif innovant de traçabilité des interventions : la pose de QR codes dans les logements et les parties communes pour contrôler le passage des prestataires et améliorer la transparence des interventions.

- **105 559 QR codes posés** à fin 2024 par les équipes de proximité
- **3 149 passages recensés** par les premières entreprises intégrées (ascenseurs, chaudières, robinetterie, désinfection, sécurité incendie)
- **3 000 QR codes restants à poser**, principalement en logements

Ce système renforce la qualité de service et la confiance des locataires dans le suivi des interventions.



LED, VMC, chaufferies rénovées : des équipements au service de la sobriété énergétique

Valophis poursuit ses investissements dans des équipements performants pour **réduire les charges des locataires et améliorer le confort thermique** :

- **6 187 hublots LED** installés dans les **cages d'escaliers**
- **1 494 réglettes LED** posées dans les **parkings souterrains**
- **182 panneaux d'information connectés** déployés en 2024 dans les halls des groupes neufs et réhabilités (soit 264 sur le patrimoine)

En parallèle du Plan stratégique de patrimoine, le Groupe assure un renouvellement constant de ses équipements.

Cette année plusieurs sites ont bénéficié de réfections complètes de chaufferies :

- **Vitry-sur-Seine** – Foyer Coallia : 505 184 € TTC
- **Choisy-le-Roi** – Résidence Ange Gabriel : 357 865 € TTC
- **Fontenay-sous-Bois** – Hôtel Flora : 138 317 € TTC
- **Évry** – CROUS Les Aulnettes : 179 689 € TTC



Le réseau de chaleur d'Orly : un modèle de performance environnementale

Avec **85,1 % d'énergie renouvelable**, le réseau de chaleur d'Orly reste l'un des plus vertueux d'Île-de-France. En 2024 il a été **prolongé sur 2 km** pour raccorder les futurs lots de la ZAC des Carrières (750 logements). Soit un **réseau de 17 km de canalisations enterrées qui alimente, à fin décembre, 9 629 équivalents logements**.

Ce réseau constitue une solution de chauffage économique et écologique, particulièrement pertinente dans un contexte de hausse des prix de l'énergie.

La régie de travaux : une expertise au cœur du patrimoine

La régie de travaux du Groupe Valophis incarne une présence quotidienne et concrète sur le terrain. Forte de 71 collaborateurs, elle intervient principalement dans le Val-de-Marne et les Yvelines, en complément des équipes de proximité et des prestataires externes.

Une organisation structurée et polyvalente

Composée de 61 ouvriers encadrés par 4 contremaîtres, elle intervient dans divers corps de métier tels que la peinture, la vitrerie, la serrurerie, la menuiserie, l'électricité, la plomberie, la signalétique et la maçonnerie.

Des chiffres qui témoignent de l'engagement :

- 8 965 interventions réalisées en 2024
- 1,8 M€ de fournitures achetées
- 112 cages d'escaliers peintes, dont 2 R+18 et 6 R+10
- 908 interventions d'urgence (vandalisme, peinture, vitrerie)
- 2 964 interventions en serrurerie et menuiserie
- 2 529 interventions en remise en état de logements

La régie joue un rôle essentiel dans le maintien de la qualité d'entretien du patrimoine, en assurant des travaux réactifs, maîtrisés et adaptés aux besoins des résidences. Elle contribue également à valoriser le cadre de vie des locataires et à renforcer la proximité du Groupe sur le terrain.

La régie de travaux, c'est l'expertise technique au service du quotidien, pour un patrimoine entretenu avec exigence et humanité.





SOUTENIR LES LOCATAIRES DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Dans un contexte marqué par la hausse des coûts de l'énergie et la fragilisation économique de nombreux ménages, le Groupe Valophis renforce son action en faveur de l'accompagnement des locataires. Fidèle à sa mission d'intérêt général, le Groupe déploie des dispositifs concrets et innovants pour prévenir les situations de précarité énergétique et soutenir les familles en difficulté.

Des cellules « Énergie » au cœur des agences

Reconduites en 2024, les **cellules « Énergie » constituent un dispositif de proximité essentiel**. Présentes dans chaque agence, elles permettent d'identifier les locataires en difficulté et de leur proposer des solutions adaptées. Animées par les chargés de gestion locative, en lien avec les conseillères sociales pour les situations complexes, ces permanences hebdomadaires sont également renforcées par l'appui des conseillers locataires du Service Relations Locataires (SRL), mobilisés par téléphone.

Un partenariat structurant avec EDF Solidarité

Grâce à la **collaboration engagée avec EDF en 2023**, les équipes sociales de Valophis disposent d'un accès direct au portail « PASS Solidarité » et à un numéro dédié, leur permettant de **soliciter des aides financières ou des plans d'échelonnement pour les locataires en impayé**. Ce partenariat facilite une **prise en charge rapide et personnalisée**, évitant les coupures d'énergie et contribuant à résorber les dettes.

Des gestes simples pour des économies durables

Informier, prévenir, responsabiliser : tels sont les **fondements de l'accompagnement proposé par le Groupe Valophis** pour aider les locataires à mieux maîtriser leurs consommations. Dès l'emménagement, un guide pratique leur est remis, et un suivi régulier des index de consommation permet de détecter rapidement les anomalies, notamment les fuites invisibles.

Depuis plus de dix ans, Valophis mène une **action ciblée contre la précarité énergétique**, en sensibilisant les familles aux enjeux environnementaux et en leur transmettant des conseils concrets pour réduire durablement leurs dépenses. En 2024, le partenariat avec Logicité a permis d'identifier 63 foyers à forte consommation d'eau. Après une phase de contact, 47 familles ont accepté d'être accompagnées dans un parcours en trois visites, mené par la Croix-Rouge : analyse des consommations, installation de matériel économique, suivi des pratiques et évaluation des résultats.

Ce dispositif illustre l'engagement de Valophis à proposer des solutions concrètes, accessibles et solidaires face aux enjeux énergétiques.



ACTEUR MAJEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS

En 2024, le Groupe Valophis a confirmé son rôle de partenaire stratégique des collectivités locales dans la transformation durable des territoires.

Acteur reconnu du renouvellement urbain en Île-de-France, Valophis est engagé dans plusieurs projets d'envergure portés par l'ANRU, avec des résultats concrets : relogements, démolitions, constructions neuves, équipements publics, requalification des espaces extérieurs.

La fusion de la direction de l'Aménagement et de la direction du Renouvellement Urbain en une entité unique – la direction de l'Aménagement et du Renouvellement Urbain (DAmRU) – marque une nouvelle étape dans la structuration de l'action du Groupe. Cette mutualisation des expertises renforce la capacité opérationnelle de Valophis à piloter des projets complexes, en lien étroit avec les villes, les territoires et les partenaires institutionnels, notamment dans les quartiers d'intérêt national d'Orly, Choisy-le-Roi, Créteil, Bonneuil-sur-Marne et Villeneuve-Saint-Georges.



Valenton,
ZAC Cœur de Ville

L'AMÉNAGEMENT URBAIN : UNE VISION GLOBALE ET MAÎTRISÉE

En parallèle des opérations de renouvellement urbain, **Valophis développe une stratégie d'aménagement ambitieuse, portée par les équipes d'Expansiel, filiale du Groupe.**

En 2024, six ZAC actives et un permis d'aménager ont mobilisé les compétences du Groupe pour concevoir des quartiers durables, inclusifs et connectés aux besoins des habitants.

Parmi les avancées marquantes :

- Bonneuil-sur-Marne – ZAC Fabien : obtention de l'arrêté de réalisation et poursuite des travaux VRD
- Choisy-le-Roi – ZAC Briand-Pelloutier : lancement des travaux des abords du lot C5
- Fresnes – Les Groux : reprise de la concertation et dépôt d'un permis d'aménager
- L'Haÿ-les-Roses – ZAC Vallée-aux-Renards : lancement des travaux de reprise de la rue Salengro

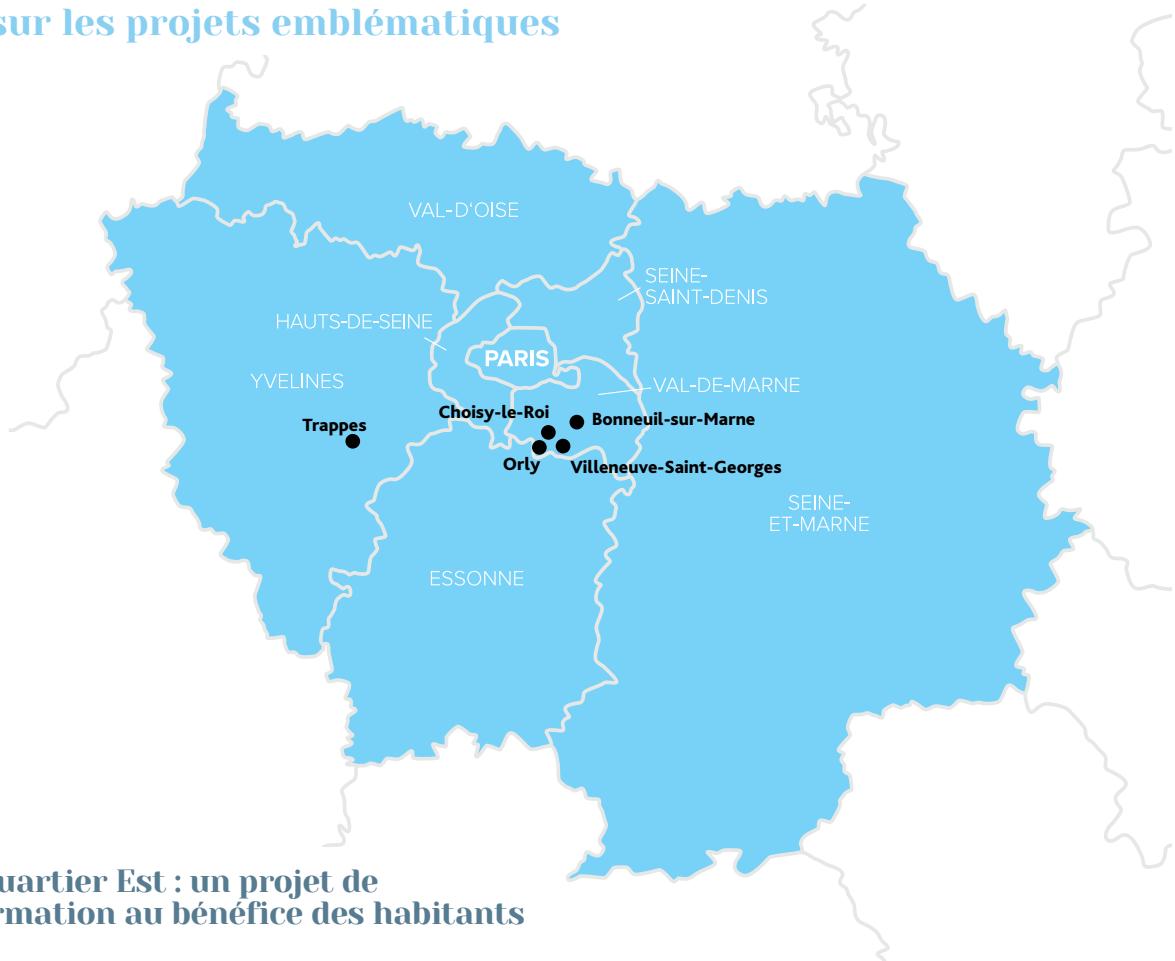
- Orly – ZAC Aurore : dépôt du dossier de réalisation et poursuite des travaux VRD
- Valenton – ZAC Cœur de Ville : finalisation du dossier de réalisation
- Villeneuve-Saint-Georges – Les Tours : création d'une nouvelle opération

Ces projets traduisent **l'engagement du Groupe à concevoir des quartiers équilibrés, intégrant logements, commerces, équipements publics et espaces verts.**

En 2024, 17 opérations actives ont permis de lancer les études pour 215 logements en accession dans le Val-de-Marne, illustrant la capacité de Valophis à produire une offre diversifiée et adaptée aux attentes des territoires.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN : MOTEUR DE COHÉSION SOCIALE ET TERRITORIALE

Zoom sur les projets emblématiques



Orly – Quartier Est : un projet de transformation au bénéfice des habitants

Le projet de **renouvellement urbain du quartier Est d'Orly**, inscrit dans le cadre du NPNRU, illustre l'ambition du Groupe Valophis de **transformer durablement les quartiers en lien étroit avec la Ville et les partenaires institutionnels**.

En 2024, les avancées ont été significatives sur plusieurs volets du programme :

- Relogement finalisé des ménages de la phase 1, avec un accompagnement humain et personnalisé
- Démolition amorcée ou achevée de plusieurs bâtiments (Racine, Brazza, Lopofa), libérant les emprises nécessaires aux futures constructions
- Réhabilitation énergétique en cours sur les bâtiments Navigateurs et Aviateurs, avec des livraisons prévues dès novembre 2024
- Lancement de chantiers pour des logements diversifiés, une crèche, une médiathèque et un Espace des Solidarités, renforçant l'offre de services de proximité

Un nouveau cadre de vie en construction

Le permis de construire du lot C3 (47 logements + crèche) a été délivré. Les travaux ont démarré sur les lots C4 et C5, intégrant logements en accession sociale, reconstitution de l'offre locative et équipements publics. Sur le secteur Lopofa, les lots 8A, 8D et 8E ont obtenu leurs permis de construire, avec

une commercialisation prévue dès le printemps 2025 sous le nom Villa des Pins.

Une requalification globale en cours

La ZAC Aurore poursuit sa structuration avec le dépôt du dossier de réalisation ajusté. Par ailleurs, la copropriété Anotera, engagée dans un plan de sauvegarde, bénéficie d'un accompagnement actif de Valophis, avec une première acquisition et la validation de la deuxième phase de travaux.

Ce projet incarne une transformation globale du quartier, visant à améliorer le cadre de vie, diversifier l'offre de logements, créer des équipements publics et renforcer le lien social.

*Orly, C4 – 83 logements en accession et une médiathèque –
BADIA BERGER Architecte*



Choisy-le-Roi – Quartier Sud : un quartier en pleine transformation

À Choisy-le-Roi, le projet de renouvellement urbain du quartier Sud, inscrit dans le cadre du NPNRU, poursuit sa dynamique de transformation au service des habitants. Porté par un investissement global de 136 M€, dont 100 M€ sous maîtrise d'ouvrage Valophis, ce projet vise à requalifier durablement le secteur des Navigateurs-Cosmonautes et de la Remise aux Faisans.

Des avancées concrètes en 2024

- Réhabilitation livrée des bâtiments Magellan et Dumont d'Urville, avec démarrage des travaux de modernisation des ascenseurs
- Dépôt des permis de construire pour les lots A1, A2, A3 (22 logements sociaux et 125 en accession) et D1-D2 (48 logements sociaux)
- Études de résidentialisation finalisées, avec lancement imminent de la consultation travaux

Un nouveau cadre de vie en construction

Sur le secteur Remise aux Faisans, les travaux ont démarré sur les lots A1-A2-A4 "Villa Verde" (72 logements, dont 25 en reconstitution de l'offre).

Le lot A3 (44 logements en locatif intermédiaire pour la Foncière Logement) a fait l'objet d'une signature d'acte de vente en septembre, suivie du lancement du chantier.

Une reconstitution de l'offre bien engagée

La signature, le 26 novembre 2024, d'un ajustement mineur à la convention ANRU a permis d'intégrer trois nouvelles opérations dans le cadre du NPNRU de Choisy, renforçant la dynamique de reconstitution de l'offre.

À Choisy, la transformation du quartier Sud s'accélère, avec des logements rénovés, de nouveaux programmes en construction et un accompagnement renforcé des habitants à chaque étape.



Choisy D1/D2 – 48 logements en locatif social –
BENJAMIN FLEURY Architecte Urbaniste

Bonneuil-sur-Marne – Cité Fabien : un quartier en pleine renaissance

À Bonneuil-sur-Marne, le projet de renouvellement urbain de la Cité Fabien, inscrit dans le cadre du NPNRU, incarne une transformation profonde du cadre de vie, portée par un investissement global de 116 M€, dont 97 M€ sous maîtrise d'ouvrage Valophis.

Des avancées structurantes en 2024

- Livraison des deux premiers espaces publics de la ZAC Fabien : rue Dulcie September et allée Marcelle Henri, offrant aux habitants des lieux de vie plus agréables et mieux aménagés
- Réhabilitation livrée des tours Jaurès, améliorant le confort thermique et la qualité résidentielle
- Abandon du projet de réhabilitation de la tour Piaf, au profit d'une démolition et de la création d'un parvis arboré et d'une extension du parc, en lien avec la future école maternelle

Un relogement progressif et humain

22 ménages relogés en 2024 dans le bâtiment Pagès, avec un objectif de libération complète d'ici fin 2025. Un relogement finalisé sur les bâtiments Balavoine et Ventura, permettant le démarrage des démolitions à l'été 2024

Une reconstitution de l'offre bien engagée

Démarrage des travaux sur les lots 1a (74 logements locatifs sociaux) et 1b « Les Jardins de Nicole » (80 logements en accession libre).

Poursuite des études sur les lots 5a (142 logements en accession + commerces + maison de santé) et 5b (29 logements en reconstitution de l'offre).

À Bonneuil, le projet Fabien redessine le quartier autour d'une nouvelle qualité de vie, avec des logements adaptés, des espaces publics valorisés et un accompagnement attentif des habitants.

Bonneuil Fabien

Villeneuve-Saint-Georges – Quartier Nord : un nouveau souffle pour le territoire

À Villeneuve-Saint-Georges, le projet de renouvellement urbain du quartier Nord, repris par Valophis lors de la fusion avec l'OPH en 2021, entre dans une phase concrète de transformation. Porté par une programmation ambitieuse, il vise à améliorer durablement le cadre de vie des habitants, tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux du territoire.

Une année 2024 décisive

- Signature de la convention pluriannuelle ANRU le 14 juin, marquant l'engagement officiel du projet
- Dépôt des permis de construire pour les opérations Accueil 1 (54 logements, dont 44 en reconstitution de l'offre) et Accueil 2 (68 logements en accession)
- Signature VEFA pour l'opération Carnot 1 (40 logements sociaux, dont 30 en reconstitution hors site), avec démarrage des travaux prévu début 2025
- Poursuite des travaux sur l'opération Village en Seine (57 logements en reconstitution hors QPV), avec une livraison attendue au 3e trimestre 2025

Une réhabilitation ambitieuse à Thimonnier

Présentation du programme de réhabilitation lourde aux locataires, incluant la création de 22 ascenseurs.

Approbation du projet par les habitants après consultation.

Démarrage des travaux prévu fin janvier 2025, pour une durée de 30 mois, en milieu occupé sur 354 logements.

Une reconstitution de l'offre qui progresse

53 relogements réalisés en 2024 sur la Cité Sellier, dont 7 décohabitations, portant à 146 le nombre de ménages relogés sur 478 et 76 logements supplémentaires identifiés pour la reconstitution de l'offre, dont 44 sur Villeneuve-Saint-Georges.

À Villeneuve-Saint-Georges, le projet de renouvellement urbain du quartier Nord redonne vie à un secteur en mutation, avec des logements rénovés, des constructions neuves et un accompagnement renforcé des habitants.



Villeneuve-Saint-Georges, Accueil 1 -
54 logements en locatif social - 2AD Architecture

Trappes – Square Albert Camus : un projet de transformation en profondeur

À Trappes, le projet de **renouvellement urbain du Square Albert Camus**, inscrit dans le cadre du NPNRU, marque une étape majeure dans la requalification du quartier. Porté par Valophis Sarepa, ce projet vise à **redonner une nouvelle identité à ce secteur emblématique**, tout en **répondant aux besoins des habitants**.

Une dynamique engagée en 2024

- Signature de l'avenant à la convention ANRU en décembre, intégrant officiellement le projet de Trappes dans la convention unique
- Poursuite des relogements sur l'ensemble des bâtiments du square :
 - Phase 1 (A, C, F) : 9 ménages à reloger
 - Phase 2 (E) : 22 ménages à reloger
 - Phase 3 (B, D) : 70 ménages à reloger
- Relocation achevé des résidents de la Résidence Autonomie Fourcassa, avec démolition prévue à l'été 2025

Focus sur l'accompagnement des relogements

Une démarche humaine et personnalisée

Au cœur des projets de renouvellement urbain portés par le Groupe Valophis, le relogement des habitants constitue une étape essentielle, menée avec attention, respect et proximité. En 2024, les équipes dédiées ont poursuivi leur engagement auprès des locataires concernés par les démolitions, avec une approche fondée sur l'écoute et l'adaptation aux besoins de chacun.

Un accompagnement sur mesure :

- Des enquêtes de relogement personnalisées, permettant d'identifier les attentes et les contraintes des ménages
- Des propositions adaptées, tenant compte des situations familiales, professionnelles et de santé
- Un interlocuteur dédié, présent sur le terrain pour répondre aux questions et faciliter les démarches
- Des réunions d'information régulières, pour garantir la transparence et le dialogue tout au long du processus

Des résultats concrets en 2024 :

- Villeneuve-Saint-Georges : 53 relogements réalisés, dont 7 décohabitations
- Bonneuil-sur-Marne : relogement finalisé sur les bâtiments Balavoine et Ventura
- Choisy-le-Roi : reprise du relogement actif grâce à une enquête menée en mars
- Trappes : poursuite des relogements sur les phases 1 à 3 du square Albert Camus

Une requalification ambitieuse

Lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la démolition des bâtiments A, C et F, avec un objectif de libération des emprises à l'été 2025. Validation du projet de démolition-reconstruction du bâtiment D, permettant la création de 30 logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre sur site, en complément des 30 logements déjà validés

Une reconstitution de l'offre territoriale

Livraison en 2024 de 80 logements locatifs sociaux à Voisins-le-Bretonneux (ZAC de la Remise) et 66 logements locatifs sociaux en cours de réalisation à Trappes (ZAC Aérostat – Résidence Intergénérationnelle Sophie Blanchard), avec ordre de service délivré.

À Trappes, le projet du Square Albert Camus redessine le quartier autour d'une nouvelle offre de logements, d'un accompagnement humain et d'une transformation urbaine durable.



Trappes, résidence intergénérationnelle Sophie Blanchard – 86 logements en locatif social - GERA architecture

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

MAINTENIR LE CAP DANS UN CONTEXTE DE CRISE

Malgré une conjoncture particulièrement défavorable pour le secteur du logement, le Groupe Valophis a su maintenir une dynamique soutenue de production.

En 2024, 815 logements ont été produits, dont 395 en locatif social et 420 en accession à la propriété. Ce résultat témoigne de la résilience du Groupe et de sa capacité à répondre aux besoins des territoires tout en innovant dans ses modes de production.

Les mises en chantier ont atteint 1 091 logements (639 en locatif et 452 en accession), tandis que 570 logements ont été livrés (307 en locatif et 263 en accession), et 808 permis de construire obtenus, confirmant la solidité du flux opérationnel.



Une offre diversifiée et territorialisée

Le développement de l'offre repose sur une stratégie territoriale affirmée. En 2024, **1 006 logements ont été développés** (573 logements locatifs et 433 logements en accession), en construction neuve ou en acquisition-amélioration, **dont 794 dans le Val-de-Marne, cœur historique de l'action du Groupe**. Cette répartition illustre l'ancrage local de Valophis et sa volonté de répondre aux enjeux spécifiques des territoires. Parmi les opérations emblématiques :

- **Vitry-sur-Seine** – ZAC Seine Gare Cavell : 191 logements, dont 91 en VEFA pour Valophis Habitat.
- **Thiais** – Rue des Baudemons : 43 logements, dont 32 en BRS et 11 en locatif social.
- **Coupyray** – ZAC des 3 Ormes : 120 logements, avec une répartition équilibrée entre accession et locatif.
- **Kremlin-Bicêtre** – Acquisition-amélioration : 69 logements repris, illustrant la stratégie de revalorisation du patrimoine existant.



815
logements produits

1 091
mises en chantier

177
ventes réalisées



Fresnes, résidence Parc Avenue –
46 logements en accession –
AAU MASTRANDREAS

Construction neuve locative : des objectifs dépassés

Malgré les **tensions sur les coûts de construction et les délais administratifs**, l'activité locative a enregistré des **performances supérieures aux prévisions** :

- **639 mises en chantier** (objectif : 460) – soit 139 % de l'objectif atteint.
- **307 livraisons** (objectif : 453) – 68 % de l'objectif.
- **263 permis de construire obtenus** (objectif : 402) – 65 % de l'objectif.

Ces résultats traduisent une mobilisation forte des équipes et une capacité à sécuriser les opérations dans un contexte de raréfaction du foncier et de complexification réglementaire.

Accession à la propriété : des résultats solides

Portée par Expansiell Promotion, l'**activité d'accession affiche des résultats significatifs** :

- **452 mises en chantier** (objectif : 442) – 102 % de l'objectif.
- **263 livraisons** (objectif : 338) – 78 %.
- **193 réservations** (objectif : 161) – 120 %.
- **177 ventes** (objectif : 100) – 177 %.

Les lancements commerciaux de 2024, comme Nouvel Horizon à Epinay-sur-Orge ou Cœur de Ville à Villejuif, témoignent de la **diversité de l'offre** et de son adaptation aux attentes des accédants.

Le Bail Réel Solidaire : un levier d'accession sociale durable

Face aux **difficultés croissantes d'accès au crédit**, le **Bail Réel Solidaire (BRS)** s'impose comme une réponse innovante et inclusive. En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif permet de proposer des logements à prix abordables, sécurisés et adaptés aux capacités financières des ménages.

En 2024, plusieurs opérations en BRS ont été lancées ou poursuivies, dont trois pour l'OFS Expansiell :

Fresnes – Parc Avenue : 46 lots (OFS Expansiell)

Le Perreux – Villa Maison Blanche : 33 lots (OFS Expansiell)

Ormesson – Les jardins d'Ormesson : 37 lots (OFS Francilien)

Cette stratégie s'inscrit dans une volonté affirmée de renforcer la dynamique de parcours résidentiel, en consolidant les passerelles entre logement locatif social et accession sécurisée grâce à des **dispositifs innovants comme le Bail Réel Solidaire**.

66

En 2024, le Groupe a démontré sa capacité à avancer, même dans un marché en tension.

99

Une vision durable et équilibrée

Le développement de l'offre de logement du Groupe Valophis repose sur une diversification des produits, une répartition territoriale équilibrée et une capacité à innover pour répondre aux enjeux sociaux et économiques du logement. Le maintien d'un haut niveau d'activité malgré les contraintes du marché témoigne de la robustesse du modèle et de l'engagement collectif des équipes.

Dans un contexte où seule une demande sur dix est satisfaite en Île-de-France, le Groupe réaffirme son rôle d'acteur engagé, capable de conjuguer performance opérationnelle, responsabilité sociale et innovation au service du logement pour tous.

Ormesson, Les Jardins d'Ormesson – 37 logements en bail réel solidaire – BENJAMIN FLEURY Architecte Urbaniste

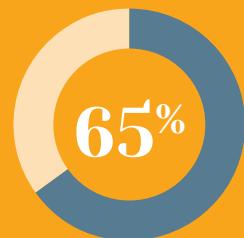
UNE POLITIQUE SOCIALE ACTIVE ET SOLIDAIRE



119 749
personnes logées



45 476
familles



**des locataires sous 60%
des plafonds
de revenus PLUS**

Dans un contexte de fragilisation économique croissante, le Groupe Valophis réaffirme son engagement auprès des publics les plus modestes.

En 2024, le Groupe logeait 119 749 personnes, soit 45 476 familles, sur l'ensemble de son patrimoine. Près de 65 % des locataires disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS, confirmant la vocation sociale du Groupe et la nécessité d'un accompagnement renforcé.

Face à cette réalité, **Valophis déploie une stratégie globale et humaine, fondée sur la proximité**, la prévention et l'innovation. Plans d'apurement, aides financières, dispositifs expérimentaux (Klaro, EMP94, APML), baux associatifs, accompagnement social renforcé : autant d'actions concrètes qui traduisent une volonté constante de soutenir les locataires dans leurs parcours résidentiels et de prévenir les ruptures. **L'humain est au cœur de notre action, et chaque situation est abordée avec attention, bienveillance et réactivité.**

Les caractéristiques sociales des locataires

L'analyse du profil des locataires en 2024 met en lumière une diversité croissante des situations et des besoins :

- 65,4 % des ménages disposent d'un revenu fiscal inférieur à 60 % des plafonds PLUS, soulignant la forte concentration de ménages modestes au sein du parc.
- La part des personnes seules progresse, représentant 33,1 % des logements (+1,6 point par rapport à 2023).
- Les ménages monoparentaux constituent 20,7 % des locataires, confirmant la nécessité d'une offre adaptée aux familles isolées.
- Les seniors de plus de 60 ans sont en hausse, atteignant 34,5 % (+0,7 point), ce qui appelle à renforcer les dispositifs d'adaptation du logement et d'accompagnement du vieillissement.
- Les jeunes ménages de moins de 30 ans restent stables à 4,4 %, témoignant d'une attractivité constante pour les primo-locataires.

- Les familles nombreuses (5 personnes et plus) représentent 15,3 % des ménages, en légère baisse (-0,7 point).

En matière d'occupation :

- 16,3 % des logements sont sous-occupés, un taux stable par rapport à 2023.
- Le taux de sureoccupation reste marginal à 0,3 %, selon les critères du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, 1 963 nouveaux ménages ont été accueillis en 2024 (hors mutations), dont 11,7 % dans des résidences neuves.

36,2 % des locataires bénéficient de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), avec un montant moyen mensuel en hausse (266 € contre 261 € en 2023).

4,9 % des locataires présentent une dette supérieure à trois mois de loyer, un taux stable qui justifie la poursuite des efforts d'accompagnement.



34,5 %
sont des locataires seniors
de plus de 60 ans

“

La lutte contre les expulsions constitue un axe central de l'action sociale du Groupe.

”





Un engagement fort pour prévenir les expulsions

La lutte contre les expulsions constitue un axe central de l'action sociale du Groupe. En 2024, 1 904 plans d'apurement amiables ont été signés, représentant un montant de 656 039 €, afin de permettre aux ménages en difficulté de régulariser leur situation sans rupture de parcours résidentiel.

Une nouvelle organisation de la filière contentieuse a été mise en place à partir de novembre 2024. Elle repose sur la centralisation du recouvrement contentieux au siège, permettant aux agences de se recentrer sur le recouvrement amiable. Désormais, chaque locataire en procédure est accompagné par un Chargé de contentieux dédié, en lien étroit avec les conseillères sociales du Groupe. Cette approche vise à renforcer l'information, la médiation et la recherche de solutions durables à chaque étape de la procédure.

Mobiliser les aides pour prévenir les ruptures

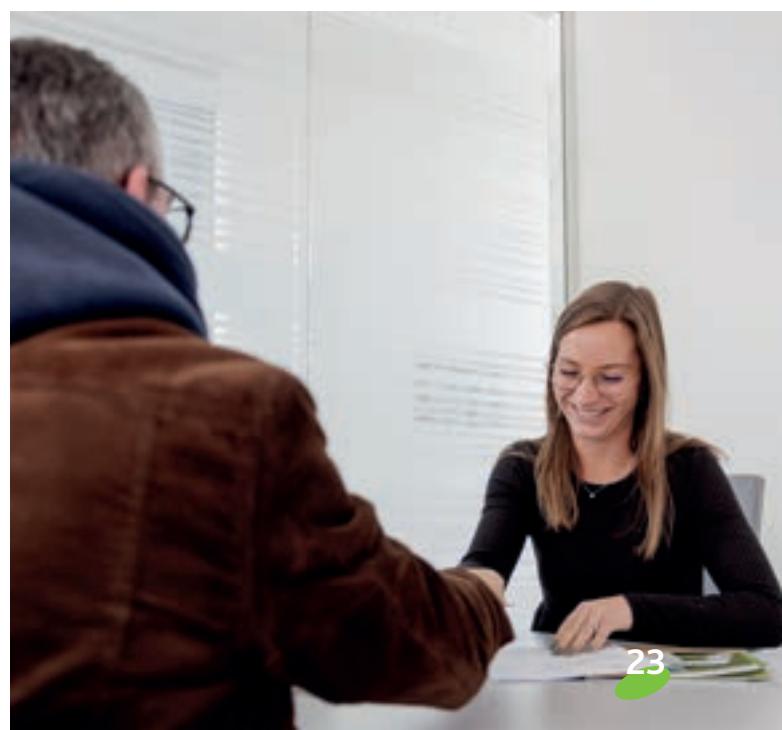
Les équipes de Valophis sont particulièrement attentives à chaque situation d'impayé. En 2024, 857 216 € d'aides ont été mobilisées, notamment via les dispositifs de droit commun (FSH, FSL, rappels APL).

Les conseillères sociales jouent un rôle clé dans l'ouverture des droits et l'orientation des ménages vers les aides existantes, contribuant ainsi à prévenir les situations d'endettement durable.

Innover pour renforcer le pouvoir d'achat

L'année 2024 a été marquée par le lancement du **partenariat avec Klaro**, une plateforme numérique d'accès aux droits. Accessible depuis l'espace locataire, cet outil a permis à 1 217 locataires de percevoir 332 957 € d'aides déclarées, portant sur le logement, l'énergie, les transports, la culture ou encore la prime d'activité.

Le Groupe a également lancé le **dispositif APML – Agir Pour le Maintien dans le Logement**, en partenariat avec l'association ADAC. Ce programme d'accompagnement budgétaire, soutenu par le FNAVDL, s'adresse aux **ménages en situation de fragilité ou de surendettement**. Il repose sur des points conseil budget et un suivi personnalisé visant à restaurer une gestion financière équilibrée.



Les baux associatifs comme outil d'inclusion sociale

Au 31 décembre 2024, **366 baux associatifs étaient en cours sur le patrimoine du Groupe**. Ces logements relais sont mis à disposition d'associations œuvrant auprès de publics en grande précarité : femmes victimes de violences, jeunes majeurs, mineurs non accompagnés, demandeurs d'asile, etc. Ils traduisent l'engagement de Valophis en faveur de l'inclusion et de l'hébergement accompagné.

Aux côtés des locataires les plus fragiles

Depuis 2022, le Groupe Valophis **déploie le dispositif EMP94 – Équipe Mobile Passerelle**, en partenariat avec la Fondation Falret. Ce programme, financé par le FNAVDL, s'adresse aux locataires en souffrance psychique, souvent confrontés à des problématiques multiples.

En 2024, 101 % des objectifs de diagnostic et 97 % des objectifs d'accompagnement ont été atteints. Fort de ces résultats, le dispositif a été renouvelé jusqu'en 2026.

Agir dans les quartiers prioritaires

L'année 2024 a vu l'entrée en vigueur d'un nouveau zonage des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Le Groupe Valophis compte désormais **plus de 21 000 logements en QPV**, soit une hausse de plus de 50 % par rapport au précédent zonage.

Ce nouveau périmètre permettra, dès 2025, de bénéficier d'un abattement TFPB estimé à 5 millions d'euros, en hausse de 62 % par rapport à 2023. Ces ressources supplémentaires viendront soutenir les actions de proximité et les projets de renouvellement urbain.



L'insertion par l'économie, un levier d'émancipation

L'insertion professionnelle constitue un axe fort de la politique sociale du Groupe. En 2024, 55 000 heures d'insertion ont été réalisées, soit l'équivalent de 34 emplois à temps plein.

Par ailleurs, 35 chantiers éducatifs ont été organisés dans le Val-de-Marne, mobilisant 136 jeunes autour de projets concrets, porteurs de sens et de lien social.



UNE GESTION RESPONSABLE ET PERFORMANTE



En 2024, le Groupe Valophis a confirmé sa capacité à conjuguer efficacité opérationnelle, exigence, qualité et innovation au service des locataires.

Certifié ISO 9001 et labellisé Quali'HLM, le Groupe affiche des indicateurs de performance solides : taux d'encaissement supérieur à **99 %**, **vacance locative maîtrisée**, services digitalisés, gestion locative optimisée. Cette dynamique s'inscrit dans une volonté constante d'amélioration continue, portée par les équipes et ancrée dans une culture de responsabilité.



99 %
taux d'encaissement



80 %
des locataires ont
un espace en ligne



272 868
demandes traitées
via tous les canaux

Une politique qualité consolidée

Depuis 2017, Valophis s'inscrit dans une démarche qualité structurée, reconnue par l'obtention du **label Quali'HLM (USH)** et de la certification **ISO 9001 pour ses activités de gestion locative**.

En 2024, ces deux distinctions ont été renouvelées, avec une extension du périmètre : la régie de **travaux intègre désormais la certification ISO 9001**, et le Groupe a candidaté à la mention « **Accompagnement du Vieillissement** » dans le cadre du label Quali'HLM.

La démarche collaborative « **Les Rencontres de la Qualité** », initiée en 2020, poursuit ses avancées. En 2024, quatre comités

de pilotage ont réuni représentants des locataires, entreprises partenaires et équipes Valophis. Plusieurs actions concrètes ont été finalisées :

- Signature d'une charte d'engagements réciproques avec les entreprises,
- Déploiement d'un nouvel extranet locataire,
- Mise en place de QR-codes pour suivre les interventions,
- Réalisation d'enquêtes croisées sur la qualité des prestations,
- Élaboration de grilles d'autodiagnostic pour les entreprises techniques.

Une relation locataire modernisée

Le Service Relations Locataires (SRL) joue un rôle central dans la gestion des demandes. En 2024, **264 574 appels ont été traités sur 329 679 reçus**, portant le **taux de prise d'appels à 80,25 %**, en nette amélioration par rapport à 2023 (70,39 %). Cette progression est rendue possible par le recours à un prestataire de débordement, garantissant une continuité de service.

Le téléphone reste le canal privilégié par les locataires (55 % des sollicitations), suivi par l'espace en ligne et le face-à-face. En complément, 50 843 traitements administratifs ont été réalisés par la plateforme, illustrant la montée en puissance des services à distance.

Une gestion des attributions réformée

L'année 2024 marque un tournant majeur avec **la mise en œuvre de la gestion en flux**, conformément à la loi ELAN. Ce nouveau mode de gestion des attributions remplace la logique « en stock » par une redistribution des logements selon les flux et les besoins des partenaires.

Les conventions de gestion en flux ont été signées avec la majorité des réservataires, et les premiers logements fléchés ont été présentés en commission d'attribution dès mai 2024. Cette réforme renforce la transparence et l'efficacité du processus d'attribution.

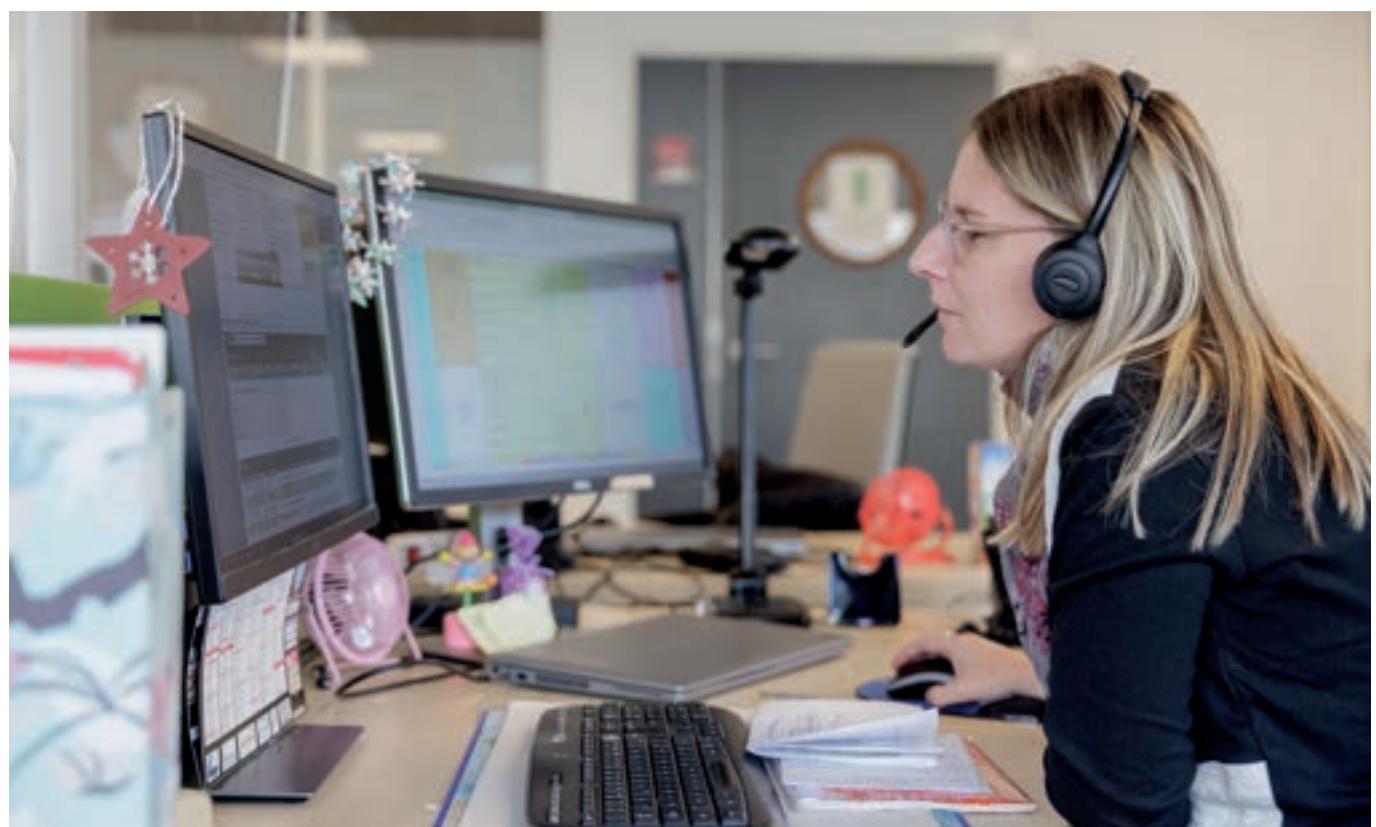
Des services digitalisés pour plus d'autonomie

La digitalisation des services poursuit son développement. Fin 2024, plus de **80 % des locataires disposaient d'un espace en ligne personnalisé**, facilitant les démarches et les échanges.

Au total, **272 868 demandes ont été formulées via les différents canaux : gardiens, agences, plateforme téléphonique ou espace en ligne**. L'usage du numérique progresse, avec une hausse des sollicitations par téléphone et en ligne.

Dans cette dynamique, Valophis a lancé Apenday, une application de prise de rendez-vous accessible depuis l'espace locataire. Ce service permet aux locataires de planifier, modifier ou annuler leurs rendez-vous avec les équipes (chargés de gestion, contentieux, référents), en présentiel, par téléphone ou en visioconférence. Un système de notifications assure le rappel des rendez-vous, et une assistance est proposée via les conseillers du SRL.

Cette digitalisation progressive des services s'inscrit dans une logique d'efficacité, de proximité et de personnalisation, tout en maintenant un accompagnement humain pour les publics les plus éloignés du numérique.



“ Allier performance et exigence pour améliorer le quotidien des locataires. ”

AU SERVICE DE LA RÉUSSITE COLLECTIVE



Dans l'ombre mais au cœur de l'action, les directions support ont joué un rôle clé en 2024 pour accompagner les transformations du Groupe. Digitalisation, attractivité RH, communication de proximité : elles ont contribué à renforcer l'efficacité interne et la cohésion collective.

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES (DRH)

Recrutement, intégration et fidélisation

Dans un contexte de **tension sur le marché de l'emploi**, le Groupe Valophis poursuit ses **engagements en faveur de l'insertion professionnelle et de la fidélisation**. En 2024, **66 stagiaires et 50 alternants** ont été accueillis, et **35 % des recrutements en CDI** concernaient des salariés **de moins de 30 ans**. La mobilité interne reste un levier fort, avec **46 % des postes pourvus en interne**.

Pour **renforcer l'engagement des collaborateurs dès leur arrivée, un parcours d'intégration digitalisé a été mis en place**. Ce dispositif, structuré sur plusieurs semaines, propose contenus, tâches et événements, et affiche un taux de satisfaction de 98 %. En 2024, ce même outil a été adapté au départ des salariés, facilitant la transmission des compétences et la préparation des successions.

Développement des compétences

L'accompagnement des parcours professionnels s'est poursuivi avec **739 salariés formés en 2024**, représentant près de 21 000 heures de formation. Le **taux d'accès à la formation atteint 71 %, avec une satisfaction de 84 %**. Une équipe de formateurs internes, mobilisée sur des thématiques métiers, outils numériques et sécurité, vient renforcer cette dynamique.

Qualité de vie au travail et dialogue social

Dans le cadre du projet d'entreprise Valophis 2026, un baromètre social a été réalisé, révélant une **satisfaction globale de 74 % et un score eNPS de +21**. Pour améliorer les conditions de travail, un poste dédié à la prévention et à la lutte contre l'absentéisme a été créé, et un livret d'accueil sécurité a été diffusé auprès des nouveaux arrivants.

Évolutions conventionnelles

La nouvelle convention collective nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social entrera en vigueur au 1er janvier 2026. Sa transposition au sein du Groupe Valophis a débuté en 2024 avec la signature d'un accord de méthode et la pré-cotation des emplois. La négociation se poursuivra en 2025 pour aboutir à un accord de transposition, garantissant un positionnement clair des emplois dans la nouvelle classification.



74%
satisfaction
globale

DIRECTION DE LA COMMUNICATION

Une communication structurante au service de l'engagement collectif

En 2024, la Direction de la Communication a poursuivi son action avec pour ambition de renforcer la visibilité du Groupe Valophis, de valoriser ses initiatives sur le territoire et de mobiliser ses publics autour d'une identité partagée.

Parmi les temps forts de l'année, **la 4e édition du Festi'Valophis des Amicales**, organisée le 21 septembre, a rassemblé plusieurs centaines de locataires autour d'animations culturelles et conviviales, illustrant l'engagement du Groupe en faveur du lien social. Ce rendez-vous, désormais incontournable, s'est inscrit dans une dynamique plus large de valorisation des projets de terrain, à travers l'accompagnement de nombreuses opérations : **inaugurations, poses de premières pierres, visites officielles et événements citoyens, dont le passage de la flamme paralympique à Valenton.**

Cette présence renforcée sur le territoire s'est doublée d'une évolution des outils de communication, avec le lancement du nouveau site internet le 26 septembre.



“ Chaque action renforce le lien entre Valophis et ses territoires. ”

Plus intuitif et plus accessible, il offre une vitrine modernisée des actions du Groupe et facilite l'accès à l'information pour l'ensemble des publics. Ce nouvel outil s'est articulé avec une série d'événements institutionnels majeurs, parmi lesquels la signature de partenariats stratégiques (Office Polynésien, GRDF, Klaro, SAMV) et la participation au Salon des Maires du Val-de-Marne.

Enfin, cette dynamique s'est prolongée en interne avec le déploiement de la campagne marque employeur #immobilierEngagé. Portée en lien avec la Direction des Ressources Humaines, elle a mobilisé 21 collaborateurs volontaires, dont 14 ont participé à des vidéos et 8 à des interviews écrites. Au total, 15 vidéos ont été produites, accompagnées de 13 affiches portraits et 5 affiches illustrant les valeurs du Groupe. Deux nouvelles pages « carrière »

ont été créées sur l'intranet et LinkedIn, contribuant à renforcer l'attractivité du Groupe, dont la communauté LinkedIn a franchi le cap des 10 000 abonnés.

DIRECTION DU NUMÉRIQUE ET DES SYSTÈMES D'INFORMATION (DNSI)

Modernisation du cœur de notre système d'informations métiers

Le Groupe Valophis s'est engagé, aux côtés de l'éditeur AAREON, dans la **refonte de son outil central PIH 4**, qui soutient les fonctions clés : gestion locative, relation locataire, suivi des chantiers et gestion financière. L'objectif : un outil plus moderne, ergonomique et enrichi fonctionnellement.

Dès 2026, Valophis souhaite se mettre en situation de pilote sur **certaines fonctionnalités du nouvel outil**. Le déploiement progressif du nouvel environnement débutera en 2027, avec une mise en service complète prévue pour 2029.

AU PLUS PRÈS DES AGENCES

Les agences aussi ont droit à leur proximité ! Décentralisées, parfois éloignées du siège, il est important de garantir un service de qualité sur l'ensemble du patrimoine. Pour cela, la DNSI organise, depuis fin 2023, la tournée des agences avec l'engagement que chacune soit visitée chaque trimestre. L'occasion pour les équipes de se rencontrer, d'échanger et se faire dépanner si besoin.

LES CHIFFRES REPÈRES

- 15 125 demandes d'assistance informatique traitées
- 148 sites connectés aux réseaux informatiques Valophis
- 197 collaborateurs formés aux outils informatiques
- 127 collaborateurs formés à la cyber sécurité
- 250 collaborateurs sensibilisés aux enjeux cyber

DIRECTION JURIDIQUE

Une veille juridique active dans un contexte politique et réglementaire instable

L'année 2024 a été marquée par une instabilité politique majeure, avec la dissolution de l'Assemblée nationale et l'alternance gouvernementale, freinant l'adoption de plusieurs textes attendus par le secteur du logement social. Malgré ce contexte, la **Direction Juridique du Groupe Valophis est restée pleinement mobilisée pour anticiper les évolutions réglementaires, sécuriser les projets et accompagner les engagements du Groupe.**

Alors que la crise du logement s'est intensifiée, les organismes HLM ont été fortement sollicités pour répondre à une demande croissante, estimée à 2,7 millions de ménages en attente d'un logement social. Dans ce cadre, la Direction Juridique a assuré une veille constante sur les projets de loi, notamment le projet « DOLA » (développement de l'offre de logements abordables) et celui relatif à la simplification de la vie économique, dont les débats n'ont pas abouti. Elle a également analysé les impacts des textes adoptés, tels que la loi du 9 avril sur la rénovation de l'habitat dégradé, qui confère de nouvelles compétences aux OLS, ou encore la loi du 15 avril codifiant la responsabilité des maîtres d'ouvrage en matière de troubles de voisinage.

Les évolutions réglementaires ont également concerné la transition énergétique, avec le décret d'application de la loi « APER » (accélération de la production d'énergie renouvelable) sur les ombrières photovoltaïques, et la commande publique, fortement impactée par le décret du 30 décembre imposant la variation obligatoire des prix dans les marchés. Ce dernier a nécessité une adaptation rapide des pratiques contractuelles, en raison de ses conséquences financières significatives pour les organismes.

Dans ce contexte mouvant, le **Groupe Valophis s'est doté d'un SPASER (Schéma de Promotion des Achats Socialement et Écologiquement Responsables)**, couvrant la période 2024–2026. Ce document stratégique formalise les **engagements du Groupe en matière d'achat public durable, en intégrant les dimensions sociales, environnementales et économiques**, conformément aux exigences du Code de la commande publique. Il s'inscrit en cohérence avec le projet d'entreprise Valophis 2026, et reflète la volonté du Groupe de concilier performance juridique et responsabilité sociétale.

2,7 millions
de ménages
en attente d'un
logement social



NOS DÉFIS POUR DEMAIN

Un engagement renforcé pour un habitat durable, solidaire et inclusif

En 2025, le Groupe Valophis poursuit sa transformation en affirmant une stratégie claire : **répondre aux défis du logement en Île-de-France par une action résolument responsable, solidaire et durable**. Dans un contexte économique et environnemental contraint, le Groupe choisit de concentrer ses efforts sur la rénovation et l'entretien de son patrimoine, avec pour objectif de garantir sa pérennité, améliorer la qualité de vie des locataires et réduire les impacts environnementaux.

Massification des rénovations & engagements RSE renforcés

La **rénovation énergétique devient un levier central de la stratégie du Groupe** : traitement de l'enveloppe des bâtiments, modernisation des équipements, transformation des modes de chauffage, raccordement aux réseaux de chaleur, et expérimentation de pompes à chaleur. La gestion de l'eau et des déchets, l'adaptation aux cycles de vie des habitants et la prise en compte des évolutions réglementaires s'inscrivent dans une démarche RSE structurée. Valophis affirme ainsi son engagement à **valoriser durablement son patrimoine tout en répondant aux attentes sociales, environnementales et économiques des territoires**.

Maintenir l'effort de production dans un contexte contraint

Malgré les tensions budgétaires et les difficultés à équilibrer les opérations locatives, le Groupe **maintient son effort de production avec un prévisionnel de 1 006 logements en 2025**. L'activité se recentre sur l'accession à la propriété, notamment dans les opérations NPNRU, avec 655 logements prévus, contre 351 en locatif. Valophis mobilise des dispositifs innovants comme le Bail Réel Solidaire, la location-accession ou la VEFA à TVA réduite pour proposer des parcours résidentiels accessibles et durables, et lutter contre la gentrification. L'activité d'aménagement reste dynamique, portée par les grands projets urbains et la signature de plus de 1 100 promesses de vente.



Adapter l'habitat aux besoins de chacun

Le Groupe **renforce son offre d'habitat spécifique, intergénérationnel et inclusif pour répondre aux besoins des publics les plus fragiles**. Avec 59 structures représentant plus de 4 500 logements, Valophis propose des solutions concrètes pour les jeunes, les personnes âgées, les publics en insertion ou en situation de handicap. En 2024, **cinq nouveaux projets ont été lancés**, et deux résidences intergénérationnelles supplémentaires sont en cours. Le déploiement de l'habitat inclusif se poursuit, avec un troisième dispositif prévu en 2025 à Trappes, offrant un **cadre de vie rassurant et animé** pour les bénéficiaires de l'Aide à la Vie Partagée.

En 2025, le Groupe Valophis entend renforcer sa capacité à s'adapter aux besoins des territoires et des habitants, en mobilisant ses ressources autour d'un projet d'entreprise porteur de sens. L'habitat devient plus qu'un lieu de vie : un vecteur d'inclusion, de transition et de solidarité. C'est cette vision que Valophis porte pour les années à venir.



9 Route de Choisy - CS 50079
94048 CRÉTEIL Cedex
www.groupevalophis.fr



Crédits photos : Valophis - Alex Bonnemaison - Istock - Vizdit - David Merle - Grégoire Crétinon - Kamel Khalfi
Conception et réalisation : agence Gimmik®

