

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

RÉNOVER LES QUARTIERS

DÉVELOPPER L'OFFRE

GARANTIR LA PÉRENNITÉ

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

groupevalophis.fr

GroupeValophis

AGIR AUJOURD'HUI, PRÉPARER DEMAIN

En 2025, le Groupe Valophis confirme son rôle d'acteur engagé du logement abordable, au service des habitants et des territoires. Dans un contexte exigeant, marqué par des besoins importants en logement, des attentes renforcées en matière de qualité de service et des équilibres économiques à préserver, le Groupe poursuit son action avec une ambition claire. Il agit pour améliorer le quotidien des habitants, accompagner les collectivités et préparer durablement l'avenir de son patrimoine.

Ce rapport d'activité donne à voir une année de mobilisation, de réalisations et de transformation. Il met en lumière l'engagement des équipes, la diversité des métiers du Groupe et la capacité de Valophis à conjuguer mission sociale, proximité, investissement et responsabilité.

Cette dynamique s'organise autour de quatre axes structurants.

SOMMAIRE

02 — **Regards croisés**
04 — **Chiffres clés 2025**
05 — **Le Groupe Valophis**



06

AXE 1

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE *ET LA QUALITÉ DE SERVICE*

Parce que la qualité du logement se mesure aussi dans le quotidien, Valophis renforce son action en faveur de l'entretien, de la proximité, de l'écoute des locataires et du suivi des prestations. L'objectif est simple. Il s'agit d'apporter des réponses plus lisibles, plus réactives et plus concrètes aux attentes des habitants.

À travers ces quatre axes, le rapport d'activité 2025 raconte une trajectoire collective. Celle d'un Groupe qui agit, qui investit, qui se transforme et qui reste fidèle à sa vocation première.

AXE 2

RÉHABILITER LE PATRIMOINE *ET RÉNOVER LES QUARTIERS*

Réhabiliter les résidences, moderniser les équipements, améliorer les espaces extérieurs et accompagner les grands projets de renouvellement urbain sont autant de leviers pour transformer durablement le cadre de vie. À travers ces opérations, le Groupe agit sur le patrimoine existant tout en préparant les quartiers de demain.



10



14

AXE 3

DÉVELOPPER L'OFFRE *DE LOGEMENTS POUR UN HABITAT DURABLE*

Face à la diversité des besoins, le Groupe poursuit le développement d'une offre adaptée aux parcours de vie et aux réalités des territoires. Logement locatif social, accession sociale, Bail Réel Solidaire, habitat inclusif ou logements adaptés permettent de proposer des réponses complémentaires aux habitants et aux collectivités.

AXE 4

PÉRENNITÉ FINANCIÈRE *ET INDÉPENDANCE ÉCONOMIQUE*

La capacité d'action de Valophis repose aussi sur des équilibres solides. Préserver la pérennité financière du Groupe, maintenir un effort d'investissement élevé et garantir son indépendance économique sont des conditions essentielles pour poursuivre sa mission sociale dans la durée.



18

22 — **Agir pour des territoires plus durables et solidaires**
24 — **Gestion humaine responsable & dynamique interne**
26 — **Gouvernance et perspectives 2026**

REGARDS CROISÉS



Métin Yavuz

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

« NOTRE AMBITION EST DE CONTRIBUER À UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ÉQUILIBRÉE, AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL. »

Quelle responsabilité porte Valophis en Île-de-France ? Le logement constitue un enjeu majeur en Île-de-France, et plus particulièrement dans le Val-de-Marne. Aujourd'hui, un Francilien sur cinq et plus d'un Val-de-Marnais sur trois vit dans un logement social, où les besoins restent considérables. Dans un contexte de forte tension sur le marché immobilier, garantir à chacun l'accès à un logement digne, abordable et adapté à son parcours de vie est une responsabilité essentielle. En tant qu'office public de l'habitat du Département, Valophis occupe une place majeure dans cette ambition. À travers les différentes entités du Groupe, nous agissons bien au-delà de la seule production de logements : nous contribuons à l'aménagement des territoires, à la cohésion sociale et à l'équilibre de nos villes. Cette responsabilité implique une exigence forte : défendre un logement social de qualité, accessible au plus grand nombre, tout en accompagnant les collectivités dans leurs projets et les transformations de leurs territoires.

Comment cette ambition se traduit-elle pour les habitants ? Cette ambition doit avant tout se traduire dans le quotidien des habitants. Construire des logements est indispensable, mais cela ne suffit pas. Il faut aussi rénover le patrimoine existant, améliorer le confort des logements, la qualité des services rendus et l'attention portée au cadre de vie des résidences. Les réhabilitations, les opérations de renouvellement urbain, la végétalisation des résidences et l'adaptation des logements aux seniors et aux personnes en situation de handicap témoignent de cette volonté d'agir concrètement. C'est en travaillant au plus près des habitants et en lien étroit avec les collectivités que nous pourrons apporter des réponses adaptées aux réalités de chaque territoire.

Quelle ambition portez-vous pour les prochaines années ? Notre ambition est de faire de Valophis un acteur public toujours plus utile, solide et engagé au service des habitants et des territoires. Dans un contexte où les besoins en logement demeurent importants, nous devons poursuivre nos efforts pour développer une offre accessible et diversifiée, favoriser les parcours résidentiels et contribuer à une politique de l'habitat équilibrée, répondant aux besoins de chaque territoire. Le Département et son président, Olivier Capitanio, nous accompagneront dans la mise en œuvre de notre politique globale du logement, et plus particulièrement dans nos ambitions en matière de réhabilitation du parc existant et de construction de nouveaux logements.
Cette ambition ne peut se construire sans un partenariat étroit avec les collectivités. Les communes sont des interlocuteurs essentiels, au plus près des attentes des habitants et des réalités locales. Nous devons poursuivre avec elles un dialogue exigeant et constructif, fondé sur la confiance, l'écoute et la recherche de solutions concrètes, afin de construire ensemble des réponses adaptées aux enjeux locaux de l'habitat.
C'est ainsi que Valophis continuera d'agir face aux défis sociaux, environnementaux et territoriaux d'aujourd'hui et de demain, au service de l'intérêt général.



Christian Harcouët

Directeur général du Groupe Valophis

« NOUS VOULONS ÊTRE PLUS EFFICACES, PLUS PROCHES DU TERRAIN ET PLEINEMENT ENGAGÉS AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES. »

Comment Le Groupe Valophis traduit-il cette responsabilité en actions ? Cette responsabilité se traduit très concrètement dans l'activité du Groupe. En 2025, il confirme son rôle d'acteur majeur du logement abordable avec 52 332 logements, 118 669 personnes logées, 1 919 attributions et 777 logements livrés à l'échelle du Groupe. Notre action couvre toute la chaîne du logement. Nous produisons, réhabilitons, entretenons, accompagnons les ménages et préservons nos équilibres financiers. Cette approche globale est indispensable pour répondre aux besoins immédiats tout en préparant l'avenir du patrimoine et des territoires.

Quelles priorités ont guidé l'action du Groupe en 2025 ? L'année 2025 a permis d'engager une nouvelle dynamique autour de la qualité de service et du patrimoine. Un diagnostic global a croisé les résultats de satisfaction, les attentes des partenaires, les visites de patrimoine et les remontées des équipes de terrain. Il a permis d'identifier trois priorités. Nous devons renforcer l'entretien courant, mieux suivre les prestataires et redonner davantage de temps de présence sur le terrain aux équipes de proximité. Cette exigence se traduit déjà dans les résultats. Le Groupe a engagé 65,3 M€ de travaux sur le patrimoine et consacré 33,9 M€ à l'entretien du parc locatif. Il a également réhabilité près de 500 logements et conduit 46 opérations de réhabilitation ou de résidentialisation, en travaux ou en montage.

Quel cap donnez-vous au Groupe pour demain ? Notre cap est clair. Nous devons passer des orientations aux résultats concrets. En 2026, nous continuerons d'améliorer la qualité de service et nous engagerons la remise à niveau du patrimoine dans le cadre d'un plan massif d'interventions sur une période de cinq ans. Nous poursuivrons l'accompagnement des opérations de renouvellement urbain et le dialogue avec les collectivités, les financeurs et les partenaires, et nous maintiendrons notre effort de production en locatif et en accession à la propriété sécurisée.
Cette ambition repose sur une gestion rigoureuse. En 2025, le Groupe affiche 19,2 M€ de résultat consolidé et 201,5 M€ d'investissements réalisés. Ces équilibres constituent un socle essentiel pour continuer à investir, préserver notre indépendance économique et agir durablement au service de notre mission sociale. Le futur projet d'entreprise 2027-2030 donnera un cadre à cette transformation. Son fil conducteur, « Pour les habitants, avec les collectivités », résume notre approche. Nous voulons être plus efficaces, plus proches du terrain et pleinement engagés aux côtés des territoires.

CHIFFRES CLÉS 2025

Un acteur du logement engagé en Île-de-France, en particulier dans le Val-de-Marne

Le Groupe confirme en 2025 son ancrage territorial en Île-de-France et plus particulièrement dans le Val-de-Marne. **La majorité du développement signé se situe dans le département, avec 492 logements sur 577, soit 85 % des opérations signées.** Cette présence s'accompagne d'un dialogue constant avec les villes, les territoires, les départements, l'État et les partenaires de l'aménagement et du logement.

La mission sociale et les publics logés

La vocation sociale du Groupe se traduit par la diversité des ménages accueillis et accompagnés. **65 % des ménages disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS, 30,4 % des ménages disposent de revenus inférieurs à 30 % des plafonds PLUS et 36,6 % bénéficient de l'APL.** Les seniors de plus de 60 ans représentent une part croissante des locataires (36,6 %), tandis que les ménages monoparentaux (20 %) et les personnes seules (32,8 %) confirment la nécessité d'une offre diversifiée et adaptée.

52 332
logements

777
logements locatifs sociaux livrés

65,3 M€
de travaux engagés sur le patrimoine

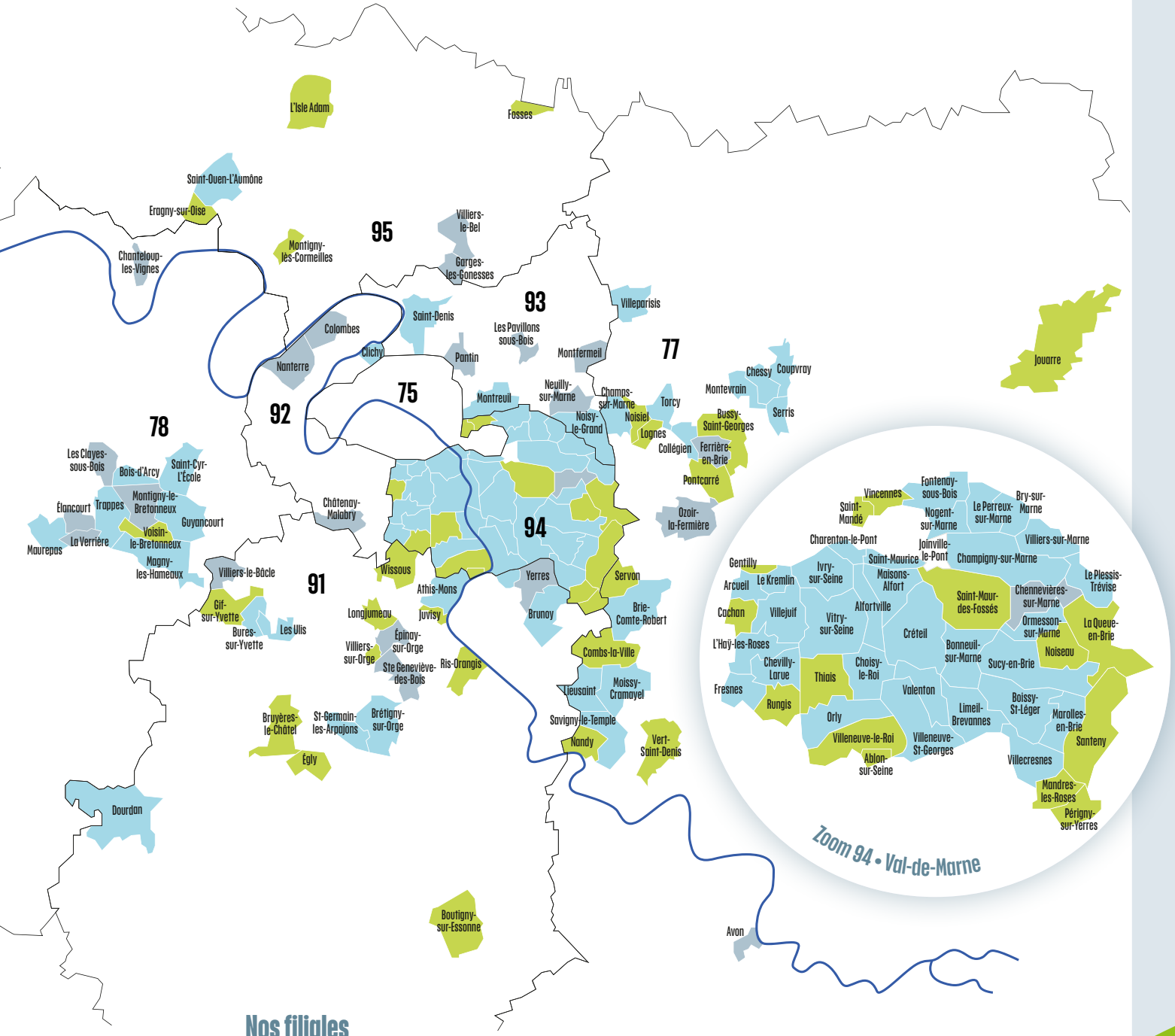
1 919
attributions et
393
mutations réalisées

118 669
personnes logées

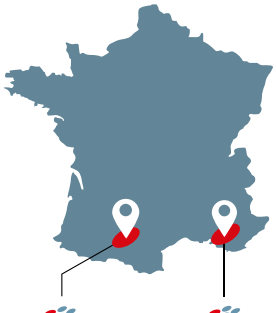
33,9 M €
pour l'entretien du parc locatif

238,4 M€
d'investissements réalisés en 2025

LE GROUPE VALOPHIS



Nos filiales



GroupeValophis — NOTRE MAISON

GroupeValophis — LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE

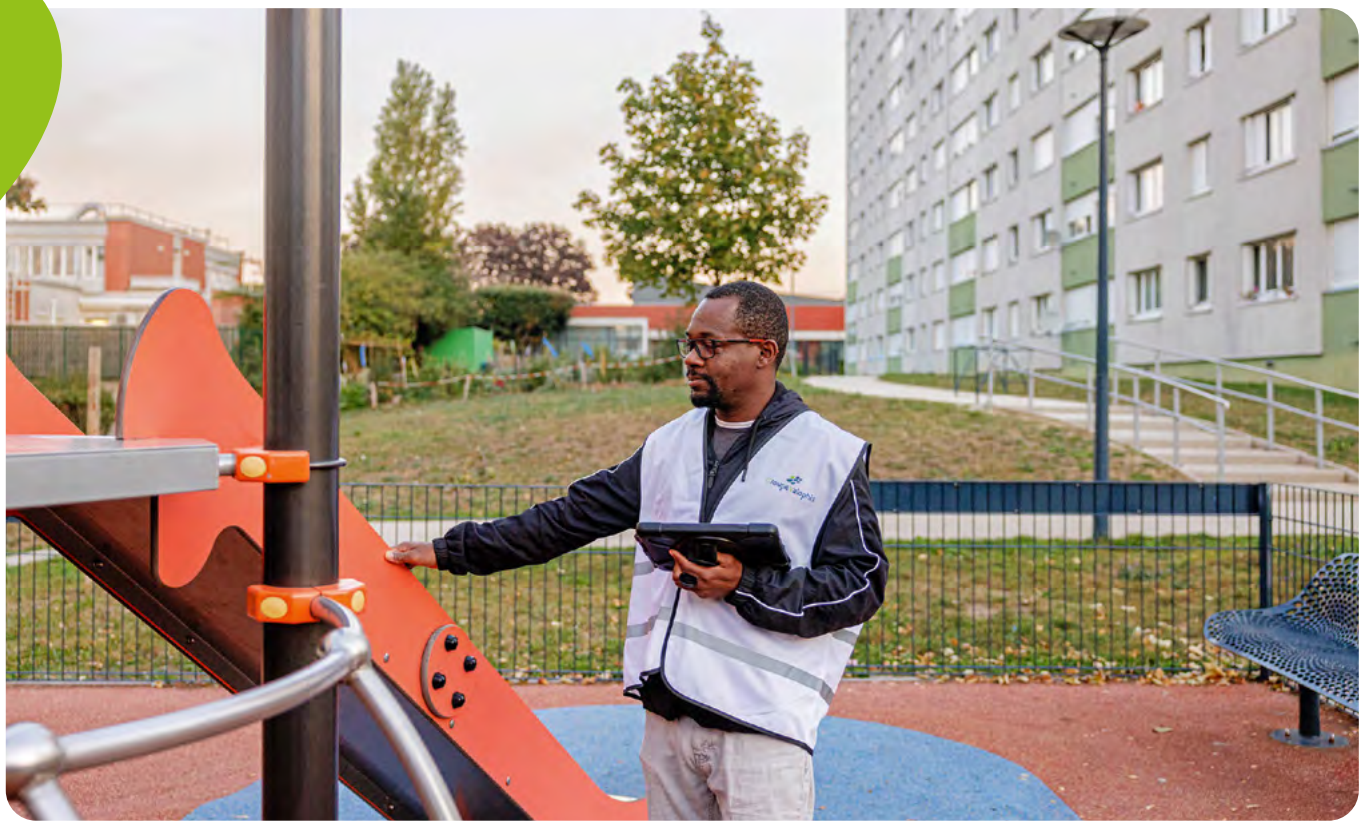
N

- Accession
- Locatif
- Locatif et accession

AXE 1

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LA QUALITÉ DE SERVICE

L'amélioration du cadre de vie et de la qualité de service constitue l'un des axes centraux de l'année 2025. La nouvelle direction générale a engagé un diagnostic global croisant les résultats de satisfaction, les attentes des partenaires, les visites de patrimoine et les remontées des équipes terrain. Cette démarche a permis d'identifier les priorités : renforcer l'entretien courant, renouveler plus rapidement et fréquemment les équipements (ascenseurs, chaufferies, etc.), améliorer le suivi des prestataires et redonner davantage de temps de présence sur le terrain aux équipes de proximité.



Satisfaction locataires



Les enquêtes menées en 2025 montrent des résultats contrastés. Les nouveaux entrants expriment une satisfaction élevée sur le traitement de leur demande de logement, mais la satisfaction globale des locataires est en recul. Les principaux irritants concernent la propreté, les équipements et les parties communes. Cette situation appelle une réponse structurée et suivie. Afin d'améliorer « l'expérience locataire », des « visites mystères » ont été déployées en 2025. L'expérimentation se poursuit en 2026 avec de nouvelles visites de logements, d'Espace Accueil Locataires et d'agences. Soit 108 visites au total dont les résultats permettront l'élaboration d'un plan d'action. Des ateliers participatifs ont réuni **130 collaborateurs des agences de proximité afin de partager les réalités du terrain et faire émerger des axes d'amélioration au service des locataires**. Les collaborateurs ont manifesté le souhait de se recentrer sur le cœur du métier de la proximité afin d'être au plus proche des locataires, en réduisant notamment les tâches administratives.

90 %

des nouveaux entrants sont satisfaits du traitement de leur demande

305 498

Sollicitations traitées

87,96 %

Taux de prise d'appels

Renforcement de l'accompagnement

Le Groupe a poursuivi le développement de dispositifs d'accompagnement ciblés pour les ménages fragiles : prévention des expulsions, santé mentale, accompagnement budgétaire, accès aux droits, violences intrafamiliales. Ces démarches reposent sur la mobilisation des équipes de Valophis et des partenariats solides, notamment avec les services de l'État, la DRIHL, l'ADIL94, les associations spécialisées et l'accès à des fonds de soutien tels que le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans Le Logement (FNAVDL) ou le fonds d'innovation de la CGLLS.

Accompagnement des fragilités	Résultat 2025
Baux associatifs	**346**
Baux directs signés par des femmes victimes de violence	**46**
Mutations prioritaires pour femmes victimes de violence	**8**
Locataires orientés vers l'équipe mobile passerelle santé mentale	**33**
Ménages accompagnés par APML	**91**
Plans amiables mis en place	**3 003 pour 2,14 M€**
Aides demandées avec Klaro	**1 169 pour 14M €**

Équipe mobile de prévention des expulsions

Le Groupe a engagé en 2025 avec d'autres bailleurs (Elogie-Siemp et CDC Habitat) la mise en place d'une équipe mobile de prévention des expulsions, animée par l'ADIL dans le Val-de-Marne. Constituée d'un binôme travailleur social / juriste de l'ADIL, elle aura pour mission d'aller vers les locataires en rupture de lien avec leur bailleur sur leur patrimoine, afin de leur permettre au travers d'un accompagnement sociojuridique de se maintenir dans leur logement.
Un avis favorable du FNAVDL a été obtenu en décembre 2025 permettant de planifier un déploiement au premier semestre 2026.







Des équipes qui œuvrent pour **le maintien dans le logement**

Les conseillères sociales sont particulièrement mobilisées aux côtés des agences de proximité et des chargés de contentieux afin de proposer des solutions adaptées aux ménages en difficultés financières.

128 **aides FSL / FSH ont pu être récoltées** pour les locataires pour un montant de **299 574,30 €**

313 **rappels APL** pour un montant de **542 843,94 €**

337 **aides « diverses »** pour un montant de **151 554,08 €**

3 003 **plans amiables** pour un montant de **2 136 402 €**

Un dispositif de commissions internes propre à Valophis permet de suivre l'évolution des situations et de partager les actions mises en œuvre.

Le maintien dans les lieux est toujours recherché dès lors que le ménage en difficulté adhère aux solutions proposées.

Initiatives locales

Les actions de proximité contribuent à renforcer le lien social et l'appropriation des espaces communs : jardins partagés, Fonds d'Initiative Local (FIL), actions de médiation, chantiers éducatifs, bricothèque, ateliers de réemploi.

En 2025, 43 projets ont été soutenus par le FIL pour 35 037 €, dont 90 % consacrés à des actions de convivialité.

On dénombre également 42 jardins collectifs au sein des résidences du Groupe. Leviers de cohésion sociale et de valorisation du cadre de vie, ils permettent aux résidents de s'impliquer activement dans la vie de leur quartier tout en favorisant une gestion durable des espaces extérieurs et du patrimoine.

Pour améliorer concrètement le cadre de vie des habitants, des travaux de nettoyage et d'embellissement des parties communes, et des espaces extérieurs, ainsi que des actions de solidarité, ont été réalisés par 122 jeunes dans le cadre de 28 chantiers éducatifs.



43 **projets ont été soutenus par le FIL pour 35 037 €,** dont 90 % consacrés à des actions de convivialité

42 **jardins collectifs** au sein des résidences du Groupe



Maintenance et efficacité opérationnelle

La qualité du patrimoine sous surveillance

La maintenance reste un levier essentiel de qualité de service. **En 2025, l'entretien courant et le gros entretien atteignent 33,99 M€, soit une moyenne de 634 € par logement.**
Les innovations de suivi des fournisseurs se poursuivent. Le dispositif QR-code a permis de recenser **98 204 passages de 26 prestataires**. Il constitue un outil concret pour objectiver les interventions et renforcer le contrôle des prestations sur le patrimoine.
Les équipes de proximité jouent un rôle majeur dans le dispositif de contrôle des prestations fournisseurs. Cette évaluation sur le terrain est primordiale afin de déceler rapidement des dysfonctionnements éventuels communiqués aux prestataires via une interface numérique.

En 2025, les équipes de proximité ont réalisé :
- **6 750 contrôles inopinés sur les prestations de nettoyage ;**
- **16 257 contrôles sur les ascenseurs ;**
- **4 361 contrôles dans les parkings.**



Mieux diagnostiquer pour intervenir plus vite

Afin de faciliter l'intervention des entreprises grâce à un diagnostic plus précis, une plaquette d'auto-diagnostic, rédigée conjointement avec les chauffagistes, les plombiers et les électriciens a été diffusée aux équipes de proximité.
Le patrimoine du Groupe Valophis compte, à fin 2025, 1 032 ascenseurs. Bien que ceux-ci fassent l'objet de travaux réguliers de fiabilisation et de maintenance, les pannes sont possibles. Afin d'aider les locataires en cas d'arrêt prolongé d'un appareil, le Groupe Valophis a contractualisé avec ses partenaires ascensoristes la mise en place d'une aide au portage. **Le taux moyen de disponibilité des ascenseurs se stabilise à 98 % sur ces deux dernières années.**
D'autre part, une convention signée avec l'entreprise SAMV a permis la mise en place d'un service de transport vertical de personne, lors d'une panne prolongée d'un ascenseur. SAMV assure, à l'aide d'un monte-charge spécifique adapté aux escaliers, la montée et la descente de personne à mobilité réduite. Sur l'année 2025, **25 interventions** de ce type ont été recensées pour 202 déplacements.

33,99 M€

entretien courant et gros entretien en 2025, soit une moyenne de 634 € par logement

« Afin de faciliter l'intervention des entreprises grâce à un diagnostic plus précis, **une plaquette d'auto-diagnostic a été diffusée aux équipes de proximité.** »



La régie de travaux, au plus près du patrimoine

En parallèle, la régie de travaux, composée de 70 collaborateurs, a réalisé 8 518 interventions. Par ses interventions en partie communes et en remise en état de logements (REL), elle marque, en complément de la proximité, la présence du groupe sur le patrimoine par des travaux de qualité.
2 241 interventions sur différents corps d'état ont été réalisées dans le cadre de la remise en état des logements. La régie participe ainsi, au maintien de la qualité d'entretien du patrimoine.

AXE 2

RÉHABILITER LE PATRIMOINE ET RÉNOVER LES QUARTIERS



Fontenay-sous-Bois, les Grands Chemins - réhabilitation de 114 logements et création d'ascenseurs. © Cuadra architectes

Une stratégie patrimoniale ambitieuse et durable.
En 2025, les interventions sur le patrimoine se sont poursuivies afin d'améliorer le confort des habitants, renforcer l'attractivité des résidences et accompagner la transition énergétique. Parallèlement, un nouveau plan d'actions dédié à l'entretien du patrimoine a été initié. Appuyé sur un diagnostic technique réalisé fin 2025, il permettra de structurer les priorités d'intervention dès 2026. Cette stratégie patrimoniale s'inscrit dans une démarche plus globale de transformation urbaine. Rénovation des bâtiments, amélioration des espaces extérieurs, requalification des quartiers et développement d'une offre nouvelle contribuent à améliorer durablement le cadre de vie des habitants.







Le Perreux-sur-Marne, villa Maison Blanche - réhabilitation de 43 logements, création d'ascenseurs et de 30 logements par surélévation. © VPI / AURE conseil

Les grands chantiers 2025

Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont concerné de nombreux territoires du Val-de-Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Orly, Rungis, Santeny, Sucy-en-Brie, Valenton ou encore Villeneuve-Saint-Georges. Ces interventions combinent travaux thermiques, amélioration des parties communes, création ou remplacement d'ascenseurs, aménagements extérieurs et créations de logements. La plupart de ces opérations ont bénéficié du soutien financier du Conseil Départemental.

46
Opérations de réhabilitation et de résidentialisation
(dont 18 en travaux et 28 en montage)

EN CHIFFRES

Travaux engagés
65,3 M€

518 **Réhabilitations livrées**
494 logements
et **24** pavillons

522 **logements démolis**

90 **logements concernés par les résidentialisations**

24 **surélévations ou créations en rez-de-jardin**

14 **créations d'ascenseurs**
215 logements concernés



Rungis, la Grosse Pierre - réhabilitation de 69 logements, création d'ascenseurs et de 14 logements. © Virtuel architecture

Orly, Maryse Bastié - réhabilitation de 40 logements et création d'ascenseurs. © Agence Christophe Barthélémy



Réinventer les quartiers pour construire la ville de demain



Choisy-le-Roi, Vasco de Gama - 129 logements en accession. © Atelier 115



Valenton, Coeur de Ville - création d'une halle de marché. © Studio d'architecture Bruno Huet

L'aménagement urbain

Le Groupe intervient également sur l'aménagement urbain des quartiers, afin d'améliorer les espaces de vie du quotidien et de préparer la future offre de logements. Plusieurs avancées concrètes ont marqué l'année 2025.

À **Bonneuil-sur-Marne**, la ZAC Fabien a connu une nouvelle étape avec la livraison de l'aire de jeux Sanité Belair et l'aménagement d'une partie du parc Fabien. À L'**Haÿ-les-Roses**, la ZAC Vallée aux Renards a progressé avec la concertation engagée autour du projet et le lancement de la reprise de la rue Salengro et la fin des relogements de la première phase. À **Valenton**, l'aménagement d'un parking provisoire place Janin permettra de maintenir le marché forain pendant les prochaines phases de travaux liées à la démolition de la barre de la rue du Colonel Fabien, avant la création de la future halle de marché. À **Villeneuve-Saint-Georges**, le projet de démolition-reconstruction des tours a été présenté aux habitants, ouvrant une nouvelle étape de dialogue et d'accompagnement, notamment autour du relogement.

En 2025, 311 logements ont été lancés en phase d'études dans le Val-de-Marne, dont 253 logements locatifs sociaux et 58 logements en accession sociale, répartis entre **Orly**, L'Haÿ-les-Roses, **Fresnes** et Villeneuve-Saint-Georges. Ils illustrent la capacité du Groupe à transformer les quartiers dans la durée, tout en répondant aux besoins de logement et d'accompagnement des habitants.

311

logements ont été lancés en phase d'études dans le Val-de-Marne, dont **253** logements locatifs sociaux et **58** logements en accession sociale

Le renouvellement urbain

Les grands projets de renouvellement urbain se sont poursuivis à Orly, Choisy-le-Roi, Bonneuil-sur-Marne, Villeneuve-Saint-Georges et Trappes. Ils associent démolitions, relogements, reconstitution de l'offre, réhabilitations, résidentialisations, équipements publics et diversification de l'habitat.

- **Choisy-le-Roi :** sur le secteur Remise aux Faisans, avancement des travaux d'aménagement de la rue et du square Germaine Tillion, de 44 logements locatifs intermédiaires et livraison des 72 logements locatifs et en accession de la résidence Villa Verde.
  Aux Navigateurs, obtention des PC pour 195 logements locatifs et en accession, et réalisation des diagnostics archéologiques en prévision de la reconstruction et de l'aménagement des espaces publics en 2026.
- **Bonneuil-sur-Marne :** poursuite de la transformation de la Cité Fabien, aire de jeux Sanité Belair livrée, barre Piaf libérée.
- **Orly :** réhabilitations achevées, démolitions terminées aux LOPOFA, poursuite des chantiers des Navigateurs et des Aviateurs.
- **Villeneuve-Saint-Georges :** poursuite des relogements de la cité Sellier, identification complète de la reconstitution de l'offre et réhabilitation de Thimonnier.
- **Trappes :** poursuite des relogements, libération de la RPA Fourcassa et lancement des études de démolition.

Ils témoignent de la capacité du Groupe à conduire des opérations complexes, dans la durée, en partenariat avec les villes, les collectivités locales, l'État, l'ANRU et les principaux partenaires financiers du renouvellement urbain.

Orly, ZAC Navigateurs et LOPOFA.



La nature au cœur des résidences



Dans le cadre du Plan 50 000 arbres porté par le Département du Val-de-Marne, le Groupe Valophis poursuit la végétalisation de son patrimoine afin d'améliorer le cadre de vie de ses locataires et de contribuer à l'adaptation du territoire au changement climatique. **En 2025, 484 arbres ont été plantés dans le cadre d'opérations de construction, de réhabilitation et d'aménagement extérieur.** Chênes, érables, tilleuls, sorbiers, merisiers et arbres fruitiers viennent ainsi enrichir les espaces résidentiels et renforcer la présence du végétal au cœur des quartiers. **À fin 2025, 975 arbres avaient déjà été plantés, soit un niveau proche de l'objectif de 1 000 arbres fixé pour la période 2023-2026.**
Ces plantations favorisent la biodiversité en créant de nouveaux habitats pour la faune et les pollinisateurs, tout en contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains.

Bonneuil-sur-Marne, ZAC Fabien.





Accompagner les locataires pendant les travaux

L'accompagnement des habitants constitue une condition de réussite des opérations. Les relogements liés aux projets de renouvellement urbain nécessitent un suivi individualisé, une attention aux situations familiales et une coordination continue entre le pôle relogement, les agences, les conseillères sociales et le développement social urbain.

Un accompagnement sur mesure au square Dufourmantelle

Dans le cadre de la dernière phase des travaux du Grand Paris Express au square Dufourmantelle à Maisons-Alfort, **Valophis a mis en place, avec la Société des Grands Projets, un dispositif spécifique d'accompagnement des locataires concernés par les impacts du chantier.** Visites individualisées des logements, expertises, suivi des remises en état et gestion des indemnisations ont mobilisé l'ensemble des équipes concernées.

> « Le relogement, ce n'est pas seulement trouver un logement : **c'est accompagner une famille dans un projet de vie.** »
>
> **Estelle C.**
> *Chargée de relogement*

AXE 3

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR UN HABITAT DURABLE

Produire mieux et adapter l'offre aux besoins. Dans un marché francilien encore fragile, marqué par des délais opérationnels parfois allongés et des conditions économiques contraintes, le Groupe a maintenu en 2025 une activité soutenue de développement et de production.
Il poursuit une stratégie d'offre diversifiée, combinant logement locatif social, accession sociale, Bail Réel Solidaire, habitat spécifique, résidences intergénérationnelles, logements adaptés et expérimentations comme la colocation meublée. Cette diversité permet de répondre aux besoins des territoires et à l'évolution des publics : jeunes, seniors, familles, ménages isolés, personnes en situation de handicap ou publics fragiles.

Chevilly-Larue, Villa 14 - 38 logements en accession.
© Units architecture





Vitry-sur-Seine, Les Ardoines - 52 logements en locatif social. © Agence Engasser

777

logements livrés
557 en locatif social
24 en acquisition-amélioration
196 en accession

577

logements signés, dont **492 dans le Val-de-Marne**



Marolles-en-Brie, Coeur de Village - 8 logements en locatif social et 16 logements en location-accession. © GERA architectes

Une production soutenue et ancrée dans les territoires

En 2025, l'activité de développement du Groupe s'est traduite par **667 logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire, 1 006 logements ayant obtenus un permis de construire et 614 logements ayant reçu un ordre de service**. Ces résultats témoignent de la capacité du Groupe à maintenir une dynamique de production malgré un contexte opérationnel complexe.

Au total, 777 logements ont été livrés à l'échelle du Groupe, dont 557 logements locatifs sociaux, 24 logements issus d'opérations d'acquisition-amélioration et 196 logements en accession. 20 remises de clés ont également été réalisées auprès d'acquéreurs sur des opérations livrées antérieurement. Ces livraisons reflètent la diversité des territoires d'intervention de Valophis, avec des programmes menés notamment à Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Orly, Ormesson-sur-Marne, Rungis, Égly, Vélizy, Serris ou Vert-Saint-Denis.

Par ailleurs, les promesses de vente signées représentent 577 logements, dont 492 situés dans le Val-de-Marne, confirmant l'ancrage territorial du Groupe et sa contribution à la production de logements abordables sur son territoire historique.

Mandres-les-Roses - 52 logements en locatif social.
© Fitoussi architecture et Gaia architecture



1 919

nouveaux ménages accueillis, dont **355 dans de nouvelles résidences**

Des partenariats pour préparer l'offre de demain

L'année 2025 a également été marquée par plusieurs opérations structurantes, qui préparent le développement de l'offre dans les années à venir. À Serris, le Groupe a renforcé son partenariat avec Euro Disney Associés à travers la signature de deux protocoles portant sur une opération globale de **125 logements locatifs intermédiaires** en bail à construction et 32 logements en Bail Réel Solidaire sur la ZAC du Pré de Claye.

À Thiais, un protocole signé avec l'EPA ORSA ouvre la voie à la réalisation d'environ **228 logements, dont 72 logements locatifs sociaux**, sur le lot T2 B de la ZAC Sénia.

Le Groupe poursuit également son développement à Saint-Maur-des-Fossés, avec six opérations représentant **83 logements, combinant acquisition-amélioration**, vente en l'état futur d'achèvement et maîtrise d'ouvrage directe. À Choisy-le-Roi, il portera une opération de **80 logements en Bail Réel Solidaire** au 64-72 boulevard Stalingrad.

Ces opérations illustrent la capacité du Groupe à mobiliser des partenariats variés pour développer une offre adaptée aux besoins locaux.



Une production neuve inscrite dans les exigences environnementales

En cohérence avec ses engagements en matière de développement durable, le Groupe veille à ce que l'ensemble de sa production neuve respecte les exigences de la réglementation environnementale RE2020. Plusieurs opérations servent également de terrain d'expérimentation pour des solutions constructives innovantes, permettant d'anticiper les futurs standards environnementaux du secteur. Cette approche fait du développement de l'offre un levier de transition, en conciliant production de logements, qualité d'usage, sobriété énergétique et adaptation aux effets du changement climatique.

Valenton - 59 logements en bail réel solidaire.
© AAU Mastrandreas





Villeneuve-Saint-Georges - 69 logements en locatif social et 46 logements en accession. © A26 BLM

L'accession sociale au service des parcours résidentiels

Dans un marché de l'accession toujours contraint, marqué par des conditions de financement plus difficiles pour les ménages et par des calendriers opérationnels parfois décalés, l'activité du Groupe a fait preuve de résilience. **En 2025, 202 ventes ont été réalisées, dépassant l'objectif fixé à 175 ventes.** Cette performance confirme l'intérêt des ménages pour des parcours d'accession sécurisés, à prix maîtrisés, dans un contexte où l'accès à la propriété reste difficile pour une partie des publics.

Le développement de l'accession sociale s'appuie notamment sur la montée en puissance du Bail Réel Solidaire, qui permet d'élargir l'offre abordable dans les secteurs tendus. En 2025, plusieurs opérations ont poursuivi leur commercialisation ou ont été lancées, parmi lesquelles Domaine Rosalind Franklin à Fresnes, Cours des Terres Douces à Valenton, Cœur de Ville à Villejuif, Les Jardins d'Ormesson ou encore Villa Maison Blanche au Perreux-sur-Marne. **Deux nouvelles opérations en BRS ont notamment été lancées à Valenton et Fresnes, représentant 138 logements sur les 356 logements mis en commercialisation dans l'année.**

Au total, six lancements commerciaux ont été réalisés en 2025, représentant 356 logements et donnant lieu à 71 réservations. Aux côtés des opérations en accession classique, cette offre contribue à diversifier les parcours résidentiels, à accompagner les ménages vers la propriété et à répondre aux attentes des collectivités en matière de logements abordables.

Serris - 50 logements en locatif social, 82 logements en accession et 30 logements en bail réel solidaire.
© Agence De Cussac





Guyancourt - 49 logements en accession et 43 logements en bail réel solidaire. Label Passivhaus.
© AAU Mastrandreas

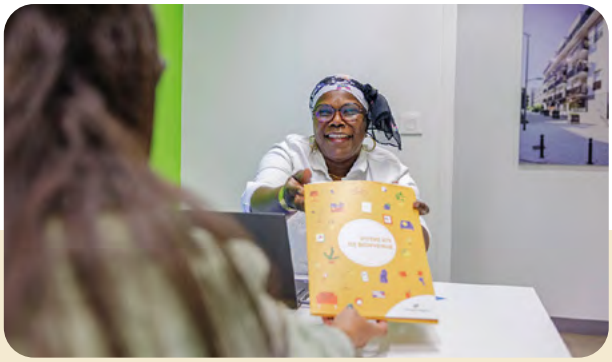
Le Bail Réel Solidaire, un outil durable pour l'accession abordable

En dissociant la propriété du logement de celle du terrain, le Bail Réel Solidaire permet de réduire le prix d'achat pour les ménages tout en garantissant, dans la durée, le maintien de logements accessibles. Il constitue ainsi une réponse concrète aux difficultés d'accès à la propriété dans les secteurs tendus et un outil utile pour les territoires souhaitant développer une offre abordable et pérenne.



Adapter l'offre aux besoins spécifiques

Le Groupe poursuit l'adaptation de son offre aux besoins des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des publics nécessitant un accompagnement spécifique. **En 2025, Valophis compte 2746 logements adaptés ou aménagés, auxquels s'ajoutent 143 adaptations réalisées en diffus, 13 adaptations intégrées dans des programmes de réhabilitation et 15 logements adaptés livrés en neuf.** Le lancement de l'outil Val'Adapt, en décembre 2025, doit renforcer le suivi des demandes d'adaptation et améliorer la coordination des réponses apportées aux locataires concernés. Les résidences intergénérationnelles et inclusives constituent également un axe fort de développement. **Le Groupe compte désormais sept résidences intergénérationnelles, représentant 427 logements, dont 156 fléchés pour des personnes âgées.** L'ouverture du troisième habitat inclusif à Trappes, au sein de la résidence Sophie Blanchard, confirme cette dynamique en faveur de logements mieux adaptés aux parcours de vie. Le Groupe a également réalisé une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un EHPAD de 92 chambres à Vélizy, géré par l'association Chemin d'Espérance.



Accueillir de nouveaux ménages

En 2025, Valophis a accueilli 1919 nouveaux ménages, dont 355 dans de nouvelles résidences. Les nouveaux entrants sont plus jeunes et plus souvent composés de ménages isolés que les locataires en place. Cette évolution confirme la nécessité de poursuivre le développement d'une offre diversifiée, capable d'accompagner les parcours résidentiels et de répondre aux besoins spécifiques des territoires. En développant une production à la fois sociale, accessible, adaptée et plus durable, Valophis confirme son rôle d'acteur majeur de l'habitat abordable, au service des habitants et des collectivités.

AXE 4

PÉRENNITÉ FINANCIÈRE ET INDÉPENDANCE ÉCONOMIQUE

Une solidité financière au service de la mission sociale.
Dans un contexte économique toujours exigeant pour le logement social, la pérennité financière constitue un levier essentiel pour permettre au Groupe Valophis de poursuivre ses missions d'intérêt général.
En 2025, le Groupe Valophis a adopté une stratégie à moyen terme visant à maintenir une structure financière solide, lui permettant de répondre aux enjeux de qualité de service, d'entretien et de valorisation du patrimoine, et de développement de l'offre de logements.

Vélizy - EHPAD 92 lits.
© Atelier Marie - Odile Foucras



Compte de résultat (en K€)

CHARGES	2025	2024
Maintenance du patrimoine (y,c, régie)	27 320	25 759
Charges de Personnel non récupérable	70 525	69 842
Taxes	43 189	43 704
Autres charges d'exploitation	121 853	130 996
Autres charges diverses de gestion courante	3 367	1 531
Dotations amort, et prov. Exploitation	126 558	120 681
Charges récupérables	105 384	114 851
Charges financières	62 149	63 970
Charges exceptionnelles	22 689	10 059
I.S	98	145
Resultat	**19 238**	**2 824**
TOTAL	**583 132**	**584 362**

PRODUITS	2025	2024
Loyers	298 236	283 653
Subventions	1 698	2 352
Produits divers	221 605	228 819
Reprises de provisions exploitation	11 835	7 728
Produits financiers	6 418	7 200
Produits exceptionnels	35 261	26 906
Subvention d'investissement virées au résultat	27 317	27 704
TOTAL	**602 370**	**584 362**

Ormesson-sur-Marne - 30 logements en locatif social.
© Archicrea NLG





3,95 Md€

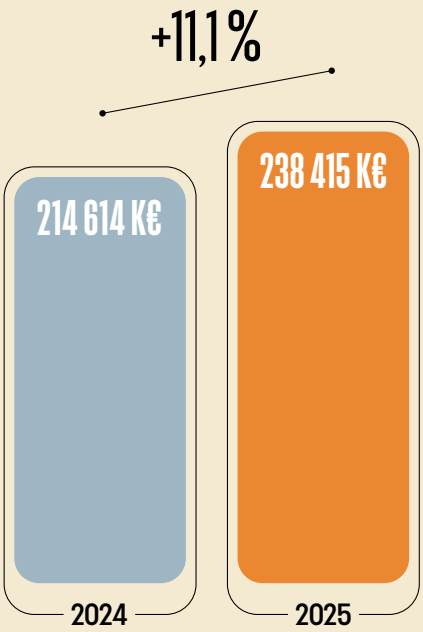
total bilan 2025 du Groupe,
contre 3,86 Md€ en 2024

Bilan simplifié (en K€)

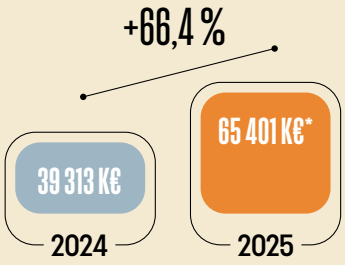
ACTIF	2025	2024
Actif immobilisé	3 157 457	3 055 351
Stocks	253 911	267 184
Créances sur tiers	281 697	304 869
Trésorerie	251 560	229 435
Charges constatées d'avance et charges à répartir	4 946	4 868
TOTAL	**3 949 571**	**3 861 707**

PASSIF	2025	2024
Situation nette	823 797	768 558
Subventions	604 569	630 154
Provisions	39 862	29 810
Dettes financières	2 158 051	2 093 540
Dettes d'exploitation et diverses	323 292	339 645
TOTAL	**3 949 571**	**3 861 707**

Progression autofinancement et investissements



Investissements Groupe



Autofinancement net Groupe

**Conformément aux règles comptables, les subventions ANRU, les certificats d'économie d'énergie et les dégrèvements TFPB qui financent les investissements et sont comptabilisés en produits, ont été très élevés en 2025.*

Des ressources consolidées pour préserver la capacité d'action

Les produits du Groupe progressent en 2025, portés notamment par l'évolution des loyers, qui atteignent 298,2 M€, contre 283,7 M€ en 2024. Cette évolution contribue à renforcer les ressources récurrentes du Groupe et à sécuriser son activité dans un environnement marqué par la hausse des coûts, les contraintes de financement et les besoins croissants d'investissement. L'amélioration du résultat consolidé et de l'autofinancement s'explique principalement par des éléments exceptionnels, notamment des produits liés aux investissements, qui soutiennent ponctuellement l'autofinancement sans pour autant renforcer durablement les équilibres financiers de la structure.



Un effort d'investissement maintenu dans la durée

Avec 238,4 M€ d'investissements réalisés en 2025, le Groupe Valophis maintient un niveau d'engagement élevé. Cet effort traduit la continuité des actions menées en faveur du développement, de l'amélioration du patrimoine et du renouvellement urbain.
Les investissements constituent un marqueur fort de la mission du Groupe. Ils permettent de répondre aux besoins des territoires, d'améliorer durablement la qualité du parc et d'accompagner les transformations attendues en matière de transition environnementale, de qualité de service et d'adaptation de l'offre.

238,4 M€

d'investissements réalisés en 2025

Choisy-le-Roi - 42 logements en accession. © Atelier Jahel



Vert-saint-Denis - 17 logements en locatif social et un cabinet médical. © Sémon Rapaport



Une structure financière solide, à piloter avec vigilance

Le total bilan du Groupe atteint 3,95 Md€ en 2025, contre 3,86 Md€ en 2024. Cette progression reflète le poids du patrimoine et la continuité des investissements engagés. **La situation nette progresse également, à 823,8 M€, contre 768,6 M€ en 2024**, renforçant les fonds propres du Groupe.
Les dettes financières s'établissent à 2,16 Md€, contre 2,09 Md€ en 2024. Elles sont la contrepartie d'un patrimoine important et d'une politique active d'investissement. Leur évolution confirme aussi la nécessité de maintenir un pilotage rigoureux, afin de garantir la soutenabilité des projets dans la durée.
Cette structure financière solide permettra au Groupe de déployer sa nouvelle stratégie de maintenance préventive du patrimoine tout en maintenant une ambition élevée en matière de production de logements, dans un environnement financier de plus en plus contraint.

823,8 Md€

situation nette 2025 du Groupe,
contre 768,6 Md€ en 2024

AGIR POUR DES TERRITOIRES PLUS DURABLES ET SOLIDAIRES

En 2025, le Groupe Valophis poursuit l'intégration des enjeux sociaux, environnementaux et sociétaux dans ses activités. Sans constituer une politique formalisée dédiée, ces actions traduisent une volonté d'agir à travers les projets de construction et de réhabilitation, la gestion du patrimoine, les initiatives menées avec les habitants et les exigences intégrées dans les marchés passés avec les entreprises.



L'insertion professionnelle, un engagement concret dans les territoires

Le Groupe fait de ses marchés un outil d'action en faveur de l'insertion professionnelle. **En 2025, 52 433 heures d'insertion ont été comptabilisées, soit l'équivalent de 31,5 emplois à temps plein.**
Ces heures ont permis à des personnes accompagnées, notamment des demandeurs d'emploi, des jeunes en insertion, des bénéficiaires des minima sociaux ou des personnes en reconversion, de développer leurs compétences, d'acquérir une expérience professionnelle et de renforcer leur accès à l'emploi.
Au total, 18 structures d'insertion sont intervenues sur le patrimoine du Groupe, représentant plus d'1 million d'euros de prestations. Au-delà des exigences contractuelles, ces actions soutiennent l'activité locale et renforcent l'impact social des interventions menées sur le patrimoine.

Des marchés mobilisés au service de l'environnement et de l'insertion

Les marchés de construction neuve, de réhabilitation et d'entretien constituent un levier important pour renforcer l'impact social et environnemental de l'activité du Groupe. **En 2025, 157 marchés intègrent des critères environnementaux ou sociaux, dont 17 marchés en construction neuve et 140 marchés en réhabilitation.**
Les clauses sociales prévues dans ces marchés permettent de réserver une partie des heures de travail à des personnes rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi, en lien avec les acteurs locaux de l'insertion. Elles font ainsi des chantiers du Groupe des opportunités concrètes pour les habitants des territoires.
Les critères environnementaux portent notamment sur la gestion, le tri et la valorisation des déchets de chantier. Afin de réduire l'impact des opérations, la certification Habitat & Environnement s'applique également à l'ensemble des constructions neuves de logements.

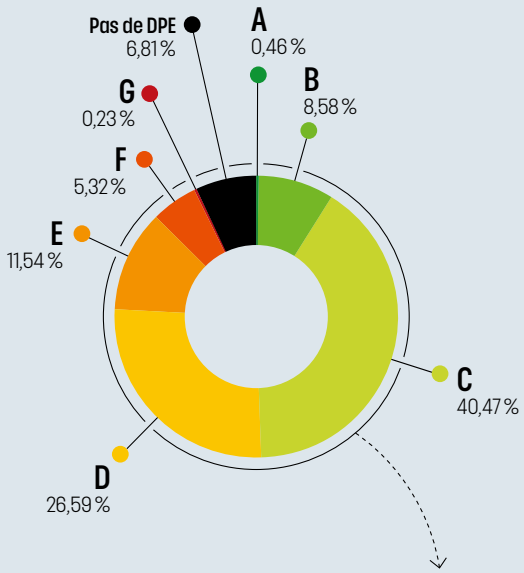
Sobriété énergétique

La sobriété énergétique se traduit en 2025 par plusieurs actions concrètes. Elles concernent notamment les réhabilitations thermiques, la modernisation des équipements, le remplacement d'éclairages par des LED et le raccordement à des réseaux de chaleur plus vertueux.
Le réseau de chaleur d'Orly en constitue un exemple structurant. Avec un taux d'énergie renouvelable de 81,5 % et un contenu carbone parmi les plus faibles, il figure parmi les réseaux les plus performants d'Île-de-France. En 2025, il a poursuivi son développement avec le raccordement de

REPÈRES ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE

Afin de suivre les effets des travaux engagés sur le patrimoine, le Groupe consolide plusieurs indicateurs relatifs à la performance énergétique des logements. Ces données permettront d'apprécier l'évolution du parc, l'impact des réhabilitations et la contribution des actions menées à la réduction des consommations et des émissions carbone.

Répartition du parc par étiquette DPE



Nombre de logements sortis des classes F = 425 et G = 216
(entre 2024 et 2025)

414 logements ou équivalents logements et l'ajout d'une pompe à chaleur dans le bâtiment « Gazier », qui accueille les chaudières d'appoint principales. À fin 2025, le réseau compte 17 km de canalisations enterrées et alimente 10 061 équivalents logements.

Des mobilités plus durables pour réduire l'empreinte carbone

Le Groupe poursuit également l'évolution de ses modes de déplacement afin de réduire l'empreinte carbone liée à ses activités. **À fin 2025, 57 points de recharge sont disponibles sur ses sites, dont 45 au siège et 12 à la direction opérationnelle d'Orly.** La flotte compte six véhicules hybrides rechargeables, dont quatre intégrés à un dispositif d'autopartage appelé à se développer.
Ces équipements accompagnent l'évolution des pratiques professionnelles vers des mobilités plus sobres et bénéficient également à plusieurs collaborateurs utilisant un véhicule électrique personnel.



Gestion durable des ressources

Les actions en faveur de la réduction des déchets, du tri et du réemploi se sont poursuivies en 2025. Le Groupe compte notamment 16 sites de compostage actifs, 12 collectes de ressourceries éphémères, 11 ateliers de réemploi et 2 130 kg d'objets récoltés.
Portées par le développement social urbain, ces initiatives associent transition écologique, sensibilisation des habitants et cohésion sociale.
À Choisy-le-Roi, la Semaine européenne de la réduction des déchets a permis de mener plusieurs actions de sensibilisation. Elles ont porté sur le recyclage, la valorisation et le réemploi des matériaux, avec notamment des fresques et aménagements dans les parties communes des tours Carnot et Jaurès, six ateliers « Cirque des objets recyclés » et dix ateliers dédiés au réemploi.
À Égly, des actions ont été conduites autour de l'environnement et de la gestion des déchets. Six nichoirs ont été installés avec la participation des écoles locales afin de favoriser la biodiversité et la régulation naturelle des chenilles processionnaires. Une brocante solidaire a également réuni 63 exposants, dont 52 habitants du quartier, autour du réemploi, du tri sélectif et de la bricothèque.



GESTION HUMAINE RESPONSABLE & DYNAMIQUE INTERNE

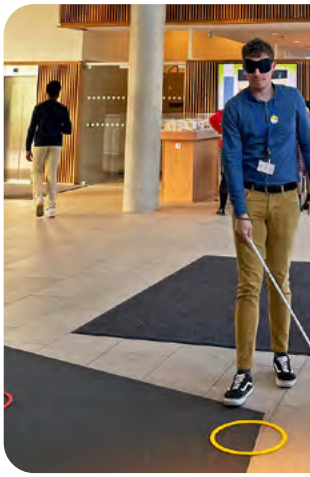
Dans le prolongement de son action en faveur de territoires plus durables et solidaires, le Groupe Valophis s'appuie sur une dynamique interne structurée.
En 2025, les directions supports ont accompagné les transformations de l'organisation, en renforçant les compétences, les outils, la sécurité des projets et les pratiques collectives au service de la performance et de la qualité de service.



Développer les compétences et accompagner les parcours

En 2025, le Groupe Valophis a poursuivi son engagement en faveur de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des parcours professionnels. Attentif à l'insertion des jeunes, il a accueilli **77 stagiaires et accompagné 33 alternants**. Les recrutements ont également contribué à cette dynamique, avec **26 % des salariés recrutés en CDI âgés de moins de 30 ans**.
La formation est restée un levier central d'adaptation des compétences. 788 salariés ont bénéficié d'au moins une action de formation professionnelle, représentant 23 818 heures au total, avec **un taux d'accès à la formation de 76 % et un taux de satisfaction de 80 %**. La mobilité interne a également été encouragée, puisque 51 % des postes vacants ont été pourvus en interne.
L'année a aussi été marquée par la **mise en place de la Valophis Académie, plateforme de formation en ligne** permettant aux collaborateurs de se former en continu. Au total, les dispositifs de formation interne ont représenté 6 632 heures, concerné 461 salariés et donné lieu à 967 actions de formation suivies.

Cette dynamique s'est accompagnée **d'une attention portée à l'intégration des nouveaux collaborateurs,** à la valorisation des métiers et au développement de la marque employeur, notamment à travers l'espace carrière du site Internet Groupe et la page carrière LinkedIn.
Enfin, **la négociation et la signature de l'accord de transposition de la nouvelle classification de branche** ont constitué une étape importante pour accompagner l'évolution des métiers. Ce travail a permis de coter 252 emplois au sein de l'UES et a abouti à un accord signé à l'unanimité des organisations syndicales représentatives.



Accompagner les équipes dans un cadre sécurisé

Le Groupe a poursuivi ses actions en faveur de la prévention et de l'accompagnement des collaborateurs. L'année 2025 a notamment été marquée par le déploiement de la **nouvelle politique de prévention et de lutte contre l'absentéisme**. Dans ce cadre, 38 collaborateurs en arrêt de longue durée ont bénéficié d'un accompagnement



personnalisé en vue de leur reprise, permettant le retour au travail de 25 d'entre eux.
Cette attention portée aux situations individuelles s'inscrit dans une approche responsable de la gestion humaine. Elle contribue à préserver les collectifs de travail, à accompagner les fragilités et à garantir la continuité du service rendu.
Cette approche s'est prolongée par des actions de sensibilisation et d'information à destination des équipes, notamment autour de la santé, du handicap ou encore des dispositifs internes mis à leur disposition. Ces initiatives participent à mieux faire connaître les ressources existantes et à créer un cadre de travail plus attentif aux situations vécues par les collaborateurs.
Dans le même esprit, **la Direction juridique a poursuivi son rôle d'appui auprès des équipes**, en sécurisant les opérations, les engagements et les décisions du Groupe. Elle a notamment assuré la préparation des instances de gouvernance, accompagné les projets de développement et les montages complexes, et contribué à la réalisation de la Transmission Universelle de Patrimoine de Valophis Habitat avec la SIEM de Saint-Maur.

Moderniser les outils pour mieux partager et mieux agir

La transformation interne du Groupe s'est également traduite par la modernisation de ses outils et de ses systèmes d'information. En 2025, le renouvellement du système d'information des ressources humaines a été engagé, avec l'analyse, le paramétrage et la recette des premiers modules de gestion administrative et de formation.



La Direction numérique et systèmes d'information a poursuivi son accompagnement des usages numériques, avec **16 177 demandes d'assistance informatique traitées, 115 sites connectés aux réseaux informatiques Valophis et 287 collaborateurs formés aux outils informatiques,** dont 100 dans le cadre du projet BIM. La cybersécurité a également fait l'objet d'actions dédiées, avec 94 collaborateurs formés et 139 sensibilisés.

Le déploiement du BIM Gestion Exploitation Maintenance s'est poursuivi avec la mise en place d'un connecteur entre PIH et Stonal. Cette interconnexion permet de partager un référentiel patrimonial commun, de supprimer les saisies multiples et inefficaces, de consulter les plans depuis PIH et de maintenir des données patrimoniales à jour.
Le Groupe a également automatisé la mise à jour des diagnostics de performance énergétique grâce à la liaison entre Stonal et l'ADEME. Les DPE recalculés sont ensuite réintégrés dans PIH afin que tous les métiers puissent également en bénéficier dans le cadre de leurs activités (déclarations légales, attributions, reporting etc.).

Identifier les attentes pour améliorer le service rendu

En 2025, le Groupe a poursuivi plusieurs démarches visant à **mieux écouter ses parties prenantes et à faire évoluer ses pratiques**. Une enquête inédite a été conduite auprès d'un large panel de partenaires, parmi lesquels des collectivités, des entreprises, des amicales de locataires, des associations et des partenaires financiers. Elle visait à évaluer leur satisfaction et à identifier des pistes d'amélioration en matière de qualité de vie des résidents et de réponse aux enjeux locaux, sociaux et économiques.
L'amélioration du service rendu passe aussi par **une information plus claire et plus accessible**. En 2025, cette ambition s'est traduite par la poursuite de la diffusion du journal des locataires Ma résidence, par des supports d'explication de démarches réglementaires et par l'accompagnement des opérations de travaux et de rénovation dans plusieurs quartiers.
La communication a également contribué à renforcer la visibilité de l'action du Groupe. La valorisation d'opérations emblématiques, l'organisation de temps institutionnels et l'animation des canaux numériques ont permis de mieux informer les habitants, de soutenir la relation avec les partenaires et de rendre plus lisible la présence de Valophis dans les territoires.



GOUVERNANCE ET PERSPECTIVES 2026

Au service de l'intérêt général

La gouvernance du Groupe joue un rôle essentiel dans cette trajectoire. Elle fixe les orientations, veille à leur cohérence avec la mission sociale du logement social et garantit leur mise en œuvre dans un cadre responsable, transparent et soutenable.

Valophis Habitat, socle institutionnel du Groupe

Office public de l'habitat du Val-de-Marne, Valophis Habitat constitue le socle historique et institutionnel du Groupe. Son Conseil d'administration réunit des représentants du Département, des acteurs locaux, des personnalités qualifiées, des représentants d'associations, des partenaires institutionnels, des organisations syndicales et des représentants des locataires. Cette composition traduit la diversité des parties prenantes associées aux décisions de l'organisme.
Le Conseil d'administration est présidé par Métin Yavuz, Président de Valophis Habitat, Conseiller départemental délégué du Val-de-Marne et Maire de Valenton.
Hervé Gicquel en est Vice-Président.
La direction générale est assurée par Christian Harcouët.

Composition du Conseil d'administration de Valophis Habitat

Représentants du Département du Val-de-Marne

Métin Yavuz, Karine Bastier, Marie-France Parrain, Hervé Gicquel, Tonino Panetta, Michel Duvaudier, Antoine Madelin, Kristell Niasme, Imène Souid

Personnalités qualifiées et partenaires

Jean-Luc Nicaise, Pascal Durand, Philippe Bourdajaud, Jean-Claude Boucherat Pierre Sallenave, Thierry Febvay, Lysiane Louis, Aïda Aboueb, Marc Bonnet

Associations, salariés et locataires

Marie Leprêtre, Agnès Morin, Hervé Lerolle, Philippe Rosaire, Chantal Boucher, Christian de Barros, Antoinette Reculard, Valérie Ducos, Ahmed Hadjali, Stéphane Peruez avec voix consultative

Des gouvernances complémentaires au sein du Groupe

Aux côtés de Valophis Habitat, les autres entités du Groupe disposent de leurs propres instances de gouvernance. **Valophis Sarepa, présidée par Béatrix Mora**, associe notamment des représentants des locataires, des partenaires financiers, de Valophis Habitat et des territoires. **Valophis La Chaumière de l'Île-de-France, présidée par Christian Harcouët**, réunit également des administrateurs représentant les différentes parties prenantes de son activité. Ces gouvernances complémentaires contribuent à la cohérence d'ensemble du Groupe.

Les 6 priorités 2026

- **Améliorer la qualité de service :** Déployer le plan d'action issu du diagnostic 2025, avec des objectifs suivis dans le temps.
- **Remettre à niveau le patrimoine :** Prioriser le renouvellement des équipements collectifs et les interventions les plus attendues par les habitants.
- **Poursuivre le renouvellement urbain :** Accompagner les opérations engagées, avec une attention particulière portée aux relogements individualisés.
- **Maintenir l'effort de production :** Développer une offre adaptée aux besoins des territoires, malgré un marché contraint.
- **Structurer le reporting durable :** Compléter et fiabiliser les indicateurs environnementaux, sociaux et sociétaux pour mieux mesurer les actions engagées.
- **Renforcer le dialogue partenarial :** Partager les résultats, les besoins d'investissement et les priorités avec les collectivités, financeurs et partenaires.

Une trajectoire commune

En 2026, la gouvernance du Groupe va consolider le passage de l'intention et de la décision à la mise en œuvre. Qualité de service, patrimoine, production, transition écologique, rigueur financière et mobilisation interne seront abordées comme les composantes d'une même trajectoire. C'est à cette condition que le Groupe Valophis pourra poursuivre sa mission sociale dans la durée. Agir utilement pour les habitants, accompagner les territoires et inscrire ses engagements dans des résultats concrets, visibles et mesurables.



Serris, résidence sociale - 136 logements.
© Agence Bontempi

Des paroles aux actes

Après une année 2025 consacrée à consolider les équilibres du Groupe, à objectiver les attentes des locataires et partenaires et à renforcer les leviers internes, 2026 devra permettre de transformer les orientations engagées en actions concrètes, suivies et mesurables.
Cette ambition s'articule autour d'un fil rouge : "Des paroles aux actes". Elle relie les priorités du Groupe pour l'année à venir : qualité de service, remise à niveau du patrimoine, production adaptée aux besoins, transition écologique, rigueur financière et mobilisation interne.



GroupeValophis
VALOPHIS HABITAT
OPH DU VAL-DE-MARNE

GroupeValophis
VALOPHIS SAREPA

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

GroupeValophis
EXPANSIEL GIE

GroupeValophis
EXPANSIEL PROMOTION

GroupeValophis
LA MAISON FAMILIALE
DE PROVENCE

GroupeValophis
NOTRE MAISON

GroupeValophis
VALOPHIS SC
SOCIÉTÉ DE COORDINATION

Crédits photos
Valophis - Kamel Khalfi - Alex Bonnemaison -
David Merle - Hugo Lebrun - Grégoire Crétinon

Conception et réalisation
EFIL - 02 47 47 03 20 - www.efil.fr

GroupeValophis

9 Route de Choisy - CS 50079
94048 CRÉTEIL Cedex

groupevalophis.fr