



Sommaire

Préambule – Environnement de la société	■ 2
Vie statutaire et vie sociale en 2010	■ 4
Vie statutaire Management, vie sociale et organisation	
Activité de production en 2010	■ 18
Extension du patrimoine : construction, amélioration, livraison Travaux de modernisation et de maintenance du patrimoine	
Patrimoine de la société en quelques chiffres	■ 23
Localisation géographique du patrimoine Caractéristiques du patrimoine par type de logement Répartition du patrimoine par type de financement Répartition du parc par ancienneté des logements	
Gestion locative	■ 26
Loyers Demandes de logements Attributions et occupation du parc Indicateurs de gestion locative	
Accession	■ 37
Mises en chantiers Réservations Livraisons	
Perspectives	■ 39

Préambule

Environnement de la société

L'année 2010 a été marquée par l'accroissement du chômage et de la précarité dans notre pays malgré une légère reprise par rapport à l'année précédente et des tensions sociales.

Toutefois, le contexte international s'est caractérisé par des situations très variables :

- des pays émergents et d'anciennes puissances en forte croissance
- des pays européens à l'épreuve, voire en grande difficulté côté finance publique
- une situation géopolitique instable surtout au Maghreb et au Moyen Orient
- un système financier revigoré et à nouveau engagé vers « les dérives spéculatives ».

Dans cet environnement, le secteur de la construction a su tirer son épingle du jeu avec en données brutes, plus de 450 000 logements autorisés à la construction en France, sur l'année 2010.

Les bailleurs sociaux ont été au rendez-vous de la commande publique avec 131 000 logements sociaux financés en 2010 dont un record de PLA I (27 000). Malgré ces résultats, les relations entre l'Etat et le monde HLM se sont fortement dégradées du fait de la mise en place d'un prélèvement sur le potentiel financier et d'une taxe additionnelle à la CGLLS.

Dans le même esprit, les débats ont été vifs sur les enjeux de la centralisation du Livret A, débat qui portait au fond sur le modèle de financement du logement social et sa pérennité.

C'est dans cet environnement incertain que Le Val de Loire a poursuivi son déploiement en 2010 :

- Célébration du 80^e anniversaire et lancement d'une nouvelle signature graphique.
- Création du groupe Podéliha avec la SCIC Les Castors Angevins et sa filiale Anjou Castors.
- Déploiement de la charte environnementale et réalisation de l'audit RSE.

- Réalisation de l'enquête triennale auprès des clients aboutissant à 93 % de satisfaits.
- L'activité de production a été très soutenue avec 396 logements locatifs financés et 88 ventes réalisées en Accession à la propriété.
- L'activité Vente de patrimoine s'installe comme une activité régulière avec la conclusion de 36 cessions effectives.
- L'année 2010 a également été marquée par le renforcement de la fragilité économique des ménages qui se caractérise dans notre activité par une dégradation sensible du taux d'impayé.
- Enfin, sur nos territoires d'intervention, la pression de la demande devient moins forte d'où l'apparition ici ou là d'une certaine forme de vacance malgré la mobilisation des équipes.

Le **Conseil d'Administration** s'est réuni à 5 reprises au cours du dernier exercice social. L'assiduité des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration s'est établie à 72 % en 2010.

LA REPARTITION DES POUVOIRS AU SEIN DE LA SOCIETE

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

Conformément aux dispositions législatives :

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

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

LE DIRECTEUR GENERAL, Francis STEPHAN, investi du pouvoir du Conseil d'Administration, gère la société et la représente vis-à-vis des tiers depuis le 1^{er} octobre 2005.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

▶ **Cabinet STREGO**, 4 rue de Landemaure à Angers (49)
Commissaire aux comptes.

et

▶ **Cabinet ABC GESTION**, 2 square François Truffault à Angers (49)
Commissaire aux comptes suppléants.

LES COMMISSIONS

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

- 2 administrateurs siégeant au Conseil d'Administration du Val de Loire
- 1 administrateur représentant les locataires
- 1 représentant du CIL MIEUX SE LOGER
- Le Directeur de la Clientèle et de l'Environnement Social
- 1 Responsable de Pôle.

A ces 6 membres s'ajoutent :

- Le maire de la commune d'implantation du ou des logements à attribuer, ou son représentant.
- Au titre de suppléants :
 - le Directeur Général du Val de Loire
 - Le Responsable du service Personnel d'Immeubles
 - l'Assistante du Directeur de la Clientèle et de l'Environnement Social.

Elles ont tenu 52 séances chacune en 2010.

LA « COMMISSION D'APPEL D'OFFRES » s'est réunie 27 fois en 2010 conformément aux dispositions des articles R.433-13 et R.433-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Commission comprend :

■ **des membres avec voix délibérative :**

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

■ **des membres avec voix consultative :**

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

LE « CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE » a été mis en place dans la société le 26 mars 2002, conformément à la loi sur le Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni 3 fois en 2010. Il est présidé par le Directeur de la Clientèle et de l'Environnement Social.

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

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

LE « COMITE D'ENGAGEMENT », analyse l'engagement des opérations et assure le suivi des orientations patrimoniales. Il s'est réuni 3 fois en 2010.

La Commission d'Adaptation

La Commission d'Adaptation a vu le jour fin 2008 suite au constat d'une évolution de la demande d'adaptation du logement.

De 55 demandes en 2008, Le Val de Loire est passé à 108 demandes en 2010, soit une augmentation significative de 96 %.

■ **Rôle**

La commission « Adaptation » a pour objectif de valider ou d'infirmer les demandes d'adaptation de logement, de définir les priorités ou encore de proposer des solutions alternatives aux travaux.

■ **Champ d'application**

Seules les demandes d'adaptation « lourdes » sont examinées par la commission.

En janvier 2010, une convention avec une ergothérapeute libérale a été signée afin de répondre au mieux aux situations les plus complexes.

Les petites adaptations, quant à elles, font l'objet d'une procédure simplifiée.

Sont également exclues du champ de compétences de la commission, les demandes des locataires inscrits auprès de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (M.D.P.H) au titre de la Prestation Compensatoire au Handicap (P.C.H.).

Ces demandes sont traitées dans le cadre de la convention signée avec la M.D.P.H. en décembre 2008.

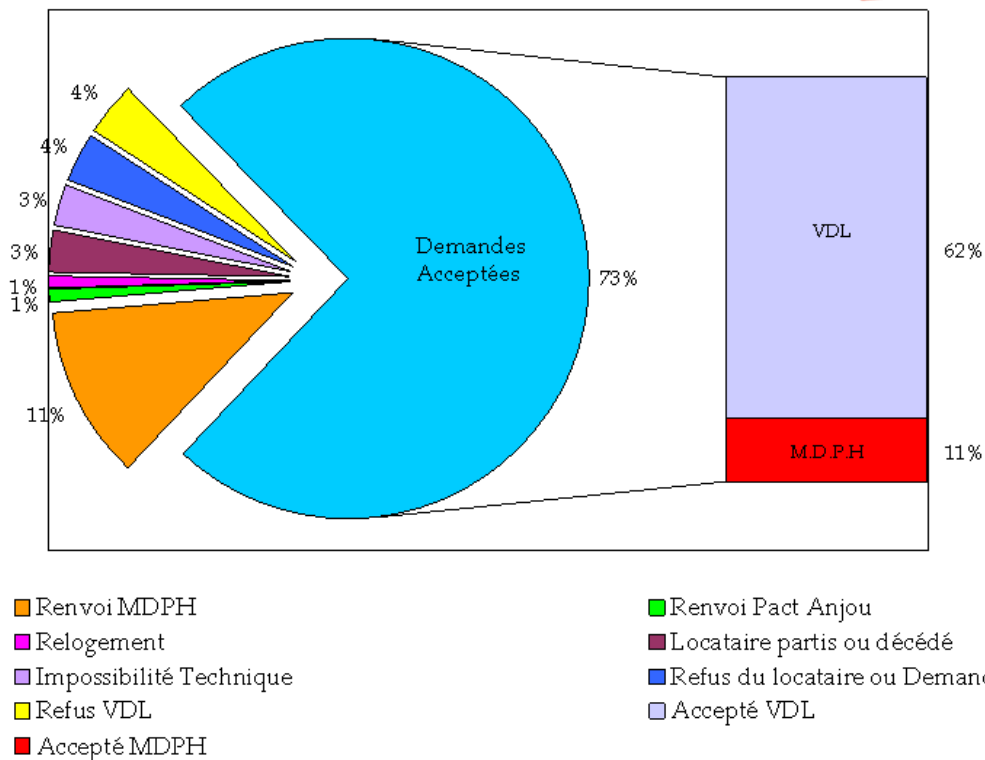
■ **Type d'adaptation demandées en %**

* remplacement de la baignoire par une douche	80%
* mise en place de volets électriques	9%
* mise en place d'une rampe d'accès extérieur	5%
* installation main courante	5%
* installation interphone/portier/vidéo	1%

■ **Bilan 2010 de la commission des demandes d'adaptation**

La Commission Adaptation s'est réunie à six reprises au cours de l'année 2010.

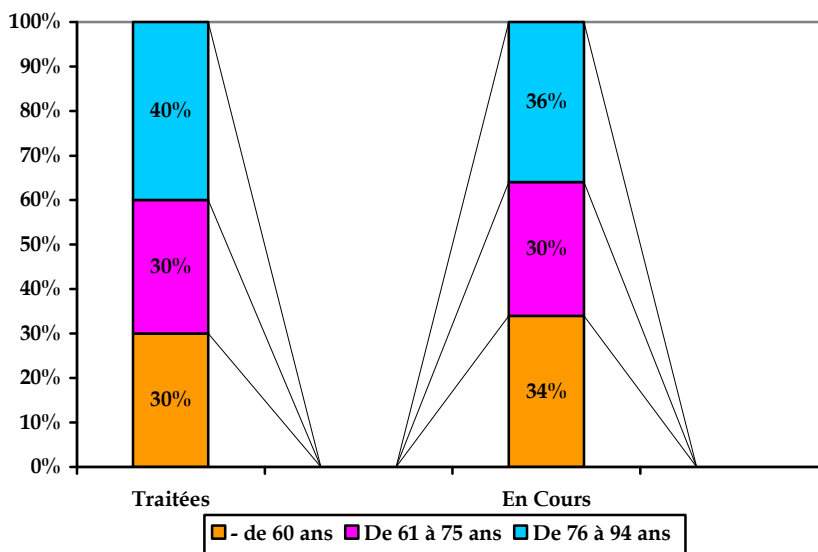
Les dépenses allouées s'élèvent à 206 884,05 € en 2010.



Demandes traitées et profil des demandeurs au 31 Décembre 2010

La demande d'adaptation pour les moins de 60 ans est souvent liée à un handicap reconnu. Le traitement de ces demandes est effectué par la M.D.P.H.

Une attention particulière est portée aux dossiers des personnes de plus de 75 ans qui relèvent souvent du maintien à domicile et comporte un caractère d'urgence.

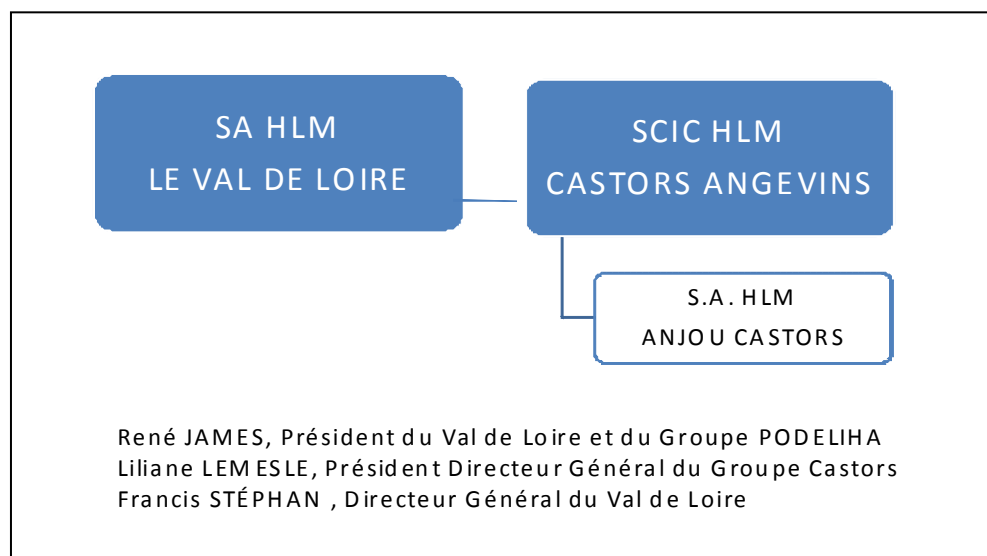


PARTENARIAT STRATEGIQUE

Groupe Podeliha

- EN 2010, Le Val de Loire et le Groupe Castors ont choisi de constituer le Groupe PODELIHA créant ainsi une véritable entité économique et se positionnant comme parmi les premiers donneurs d'ordre immobilier de la région Pays de la Loire. Ce groupe constitué de 220 collaborateurs gère 10 000 logements et produit annuellement 500 logements en locatifs social et en accession à la propriété.

En 2010, a été mis en place un Comité exécutif composé du Comité de Direction du Val de Loire (Directeur général et 3 directeurs adjoints), du PDG et du Directeur du Groupe Castors.



- Le G.I.E. PODELIHA (Groupement d'Intérêt Economique), constitué en 2008, permet d'assurer de manière opérationnelle les activités communes de prospection foncière et de commercialisation des activités accession.

PARTICIPATION

■ S.C.I.C. LES CASTORS ANGEVINS

Accroissement de la souscription de parts sociales détenues par Le Val de Loire dans le capital de la SCIC Les Castors Angevins (135 actions pour une valeur nominale de 16 €). Le Val de Loire détient un poste d'Administrateur et a désigné Monsieur René JAMES pour siéger au Conseil d'Administration de la SCIC.

La SCIC Les Castors Angevins est actionnaire de la SA HLM Le Val de Loire. Elle détient 10 actions (valeur nominale de 4 €) et occupe un poste d'Administrateur. La SCIC Les Castors Angevins a désigné Madame Liliane LEMESLE pour siéger au Conseil d'Administration du Val de Loire.

■ PROCIVIS (CIPA-CIV)

Le Val de Loire détient 109 actions (valeur nominale 39 €) dans le groupe immobilier PROCIVIS. La SA HLM Le Val de Loire intègre ainsi le Collège « Organismes HLM ».

PROCIVIS Immobilier détient une action (4 €) du capital de la S.A. HLM Le Val de Loire.

■ S.C.C.V. « LES CAPUCINES »

Les associés ont effectué les apports suivants, sur la base de 200 parts de 10 euros :

- Pour la SCIC Les Castors : Capital de 1000 € (100 parts)
- Pour Le Val de Loire : Capital de 1000 € (100 parts)

Cette S.C.C.V. va réaliser sur la ZAC Ardennes à Avrillé :

- 12 logements intermédiaires en locatif
- 22 pavillons en accession sociale.

Management, Vie sociale et Organisation

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

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

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

Ressources humaines / Organisation

L'effectif reste stable. Au 31 décembre 2010, il se décomposait comme suit en équivalent temps plein :

- Siège : 94
- Régie : 31
- Personnel de proximité : 63

pour un effectif physique total de 188 collaborateurs.

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

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

Le Val de Loire a reçu, par ailleurs, sur l'exercice 2010, 14 stagiaires de niveaux très divers.

La valorisation des salariés est une des priorités et l'effort de formation a été soutenu avec 4,72% de masse salariale affectés à cette action en 2010.

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

- Revue de presse hebdomadaire
- Journal interne quadrimestriel
- Systématisation des livraisons des programmes de logements en présence des collaborateurs
- « Horizons du Val de Loire », journal à destination de l'ensemble des locataires
- Site internet www.levaledeloire-immobilier.fr
- « Perspectives », lettre à destination des partenaires du Groupe Podeliha (semestriel)

Des valeurs fortes : l'exigence des engagements

Le Val de Loire affirme un socle de valeur portées par l'ensemble des salariés et réaffirmé en 2010 :

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

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



■ QUALIBAIL

Certification sur 28 engagements de service en gestion locative depuis 2003.

Le taux de satisfaction des clients, lors de l'enquête triennale 2010, ressort à 93 %.



■ NF LOGEMENT

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

■ DEMARCHE R.S.E.

Garantir une efficacité économique, sociale et environnementale est l'enjeu que s'est fixé Le Val de Loire au travers d'une démarche de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).



▪ Charte environnementale

Cette charte environnementale élaborée fin 2009 affiche 6 grands axes, déclinés en 50 actions sur 3 ans, avec des objectifs ambitieux pour l'ensemble de ses pratiques professionnelles :

- ▶ Le Val de Loire, entreprise éco-citoyenne
- ▶ Des bâtiments performants sur le plan énergétique
- ▶ Des déchets valorisés
- ▶ Une ressource en eau préservée
- ▶ Des logements sains
- ▶ Des espaces verts durables.

Cette ambition partagée, animée par un groupe Projet, mobilise l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise.

Au 31/12/2010, 20 actions sont opérationnelles et 29 sont en cours. La préparation du plan stratégique énergétique sera l'action structurante de cet engagement environnemental pour le patrimoine et pour la maîtrise des charges des locataires.

▪ Responsabilité sociale

L'audit conduit par le Cabinet VIGEO à l'automne 2010 a permis d'identifier les points forts et les points de progrès en matière de responsabilité sociale sur 12 thèmes prioritaires à travers les enjeux environnementaux, de gouvernance, d'engagement sociétal, des relations clients fournisseurs et des ressources humaines.

L'évaluation globale est très encourageante avec le thème « contribution à l'aménagement durable du territoire et l'amélioration du cadre de vie », noté au niveau 4 (le plus haut niveau) et 6 autres thèmes notés au niveau 3 (probant) :

- ▶ Transparence et efficacité des instances
- ▶ Concertation avec les associations de locataires
- ▶ Respect des intérêts des demandeurs de logements sociaux
- ▶ Respect des intérêts des locataires et accédants à la propriété
- ▶ Maîtrise des impacts environnementaux dans la gestion du patrimoine
- ▶ Développement des compétences et de l'employabilité.

Pour les 5 autres thèmes ci-dessous, notés au niveau 2 (amorcé), un plan d'action est validé par une mise en œuvre en 2011 :

- ▶ Promotion de l'éco-conception
- ▶ Intégration des facteurs sociaux et environnementaux dans les processus d'achat
- ▶ Développement de l'accessibilité au logement et accompagnement des personnes en difficulté
- ▶ Prévention des discriminations et promotion de l'égalité des chances entre tous les salariés
- ▶ Qualité de la gestion des emplois.

Des partenariats actifs

■ ANJOU INSERTION HABITAT

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



■ AIDE ACCUEIL

Le Val de Loire est adhérent de l'association « Aide Accueil » et Isabelle CONAN, Directeur Adjoint du Val de Loire, en est la vice-présidente.

■ JARDINS DE COCAGNE

Partenariat actif avec cette association d'insertion par le travail.



■ HABITAT et HUMANISME

habitat et humanisme



Depuis 25 ans, l'association Habitat et Humanisme agit en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté.

■ PLANTE & CITÉ (Ingénierie de la nature en ville)

En adhérant à l'association Plante & Cité, le Val de Loire siège au Conseil d'Administration de cette association, et se tient au cœur d'un réseau d'échanges rassemblant différentes compétences des métiers et des espaces verts, et du paysage urbain.



■ REGIE DE QUARTIERS TRÉLAZÉ



Le Val de Loire est adhérent de cette association qui œuvre pour l'insertion par l'activité économique.

Remise en situation de travail, via des entreprises d'insertion et chantiers d'insertion, d'un public en difficulté.

■ REGIE DE QUARTIERS ANGERS



Amélioration du cadre de vie des quartiers de Monplaisir, Grand-Pigeon, Roseraie, Verneau, Belle-Beille.

Insertion par le travail des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

Les activités support de l'insertion et services de proximité (médiation de nuit, jardins de proximité, ...) sont croisées avec les métiers et missions du Val de Loire.

■ CAUE



Le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) exerce des missions de service public. Sa fonction principale est l'amélioration qualitative du cadre de vie et de l'Urbanisme.

Le Val de Loire est adhérent de cette association.

■ ADIL



Le Val de Loire est adhérent de l'ADIL 49 et à ce titre bénéficie

d'une information d'ordre juridique, financière ou fiscale ayant trait au logement, à l'habitat et à l'urbanisme.

■ DELPHIS



Le Val de Loire est membre de l'association nationale Delphis (Développement, Etudes pour le Logement, la Promotion de l'Habitation, l'Innovation et le Social). Elle regroupe 21 E.S.H. exerçant le métier de maître d'ouvrage et de gestionnaire.

■ MEDEF ANJOU



Le Val de Loire est adhérent du MEDEF. Francis STEPHAN siège au Conseil d'Administration et représente le MEDEF au Conseil de Développement du Pays et de l'Agglomération d'Angers.

■ FEDERATION NATIONALE DES E.S.H.

Le Val de Loire est membre de la Fédération des E.S.H. Francis STEPHAN est membre du Conseil d'Administration de cette Fédération et de **l'U.S.H. des Pays de la Loire.**

■ AND – AIRD Bretagne - Pays de Loire

Francis STEPHAN et Patrick LORIOUX sont adhérents de ces deux associations. Francis STEPHAN préside depuis juin 2010 l'AIRD pour 3 ans et siège au Conseil d'Administration de l'A.N.D.

Actions sociétales

Le Val de Loire a pris part à de nombreuses actions sociales et sociétales en 2010, notamment :

- L'investissement dans les relations avec le monde de l'Education :
 - ▶ Le Val de Loire est membre actif du CALEP. Le Directeur Général du Val de Loire en est administrateur. Participation de collaborateurs du Val de Loire au « Forum des Métiers » du collège Jean Lurçat, dont la société est partenaire.
 - ▶ Participation à la semaine « Ecole Entreprise » organisée par le MEDEF
 - ▶ Accueil d'enseignants dans le cadre du dispositif « Rencontre avec l'Entreprise ».

- Engagement pour la culture pour tous en étant partenaire du Salon d'Automne, organisé par le groupement d'Art de Trélazé et du Festival d'été de Trélazé. Enfin, le Val de Loire, avec deux autres bailleurs, a été partenaire de l'Ecole maïtrisienne permettant ainsi aux enfants de locataires du quartier de la Roseraie d'assister aux répétitions des chœurs de l'école.

- Soutien à l'association « Passerelle » par le don de matériel

- UNIS CITÉ – Projet Médiaterre

Dans le cadre du service civique, Le Val de Loire est partenaire de l'association Unis Cité, via le projet **Médiaterre**, engagé de novembre 2010 à juin 2011.

Une équipe de 8 jeunes volontaires accompagnent des locataires qui le souhaitent dans la maîtrise des charges et l'apprentissage d'Eco gestes.

Des animations de sensibilisation au développement durable notamment ont été déployées auprès de locataires du Val de Loire, sur la commune de Saint Barthélémy d'Anjou.



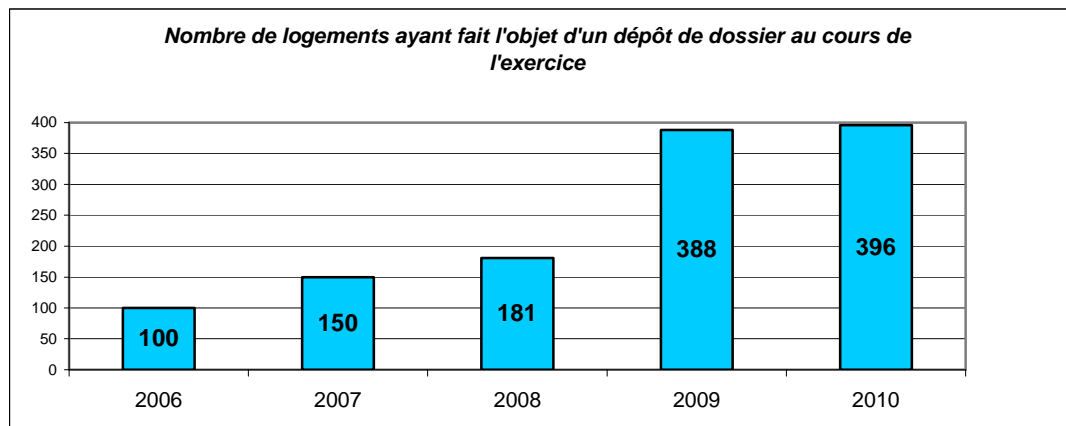
Activité de Production 2010

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

Extension du Patrimoine

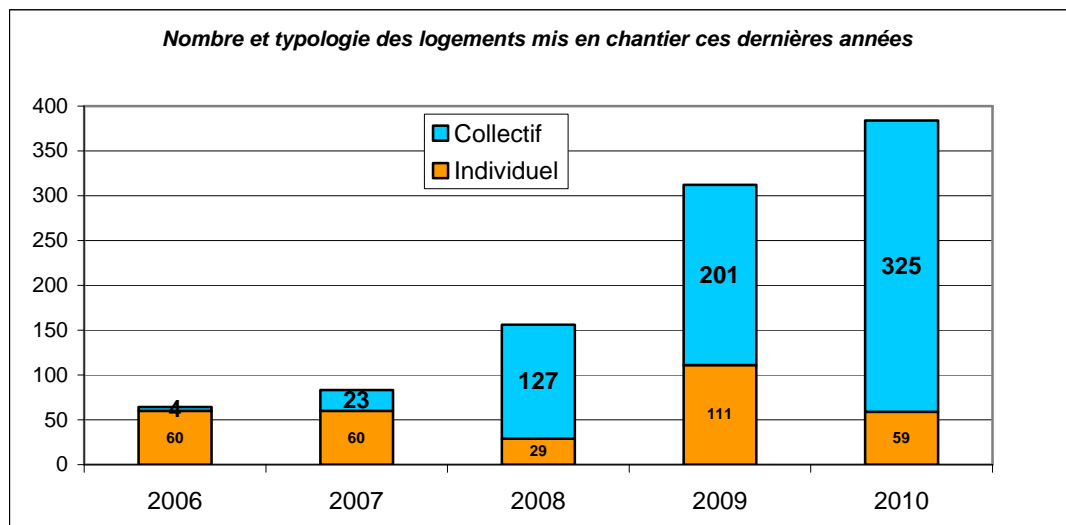
Construction, Amélioration, Livraison

■ **ACTIVITÉ DE PRODUCTION** entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010



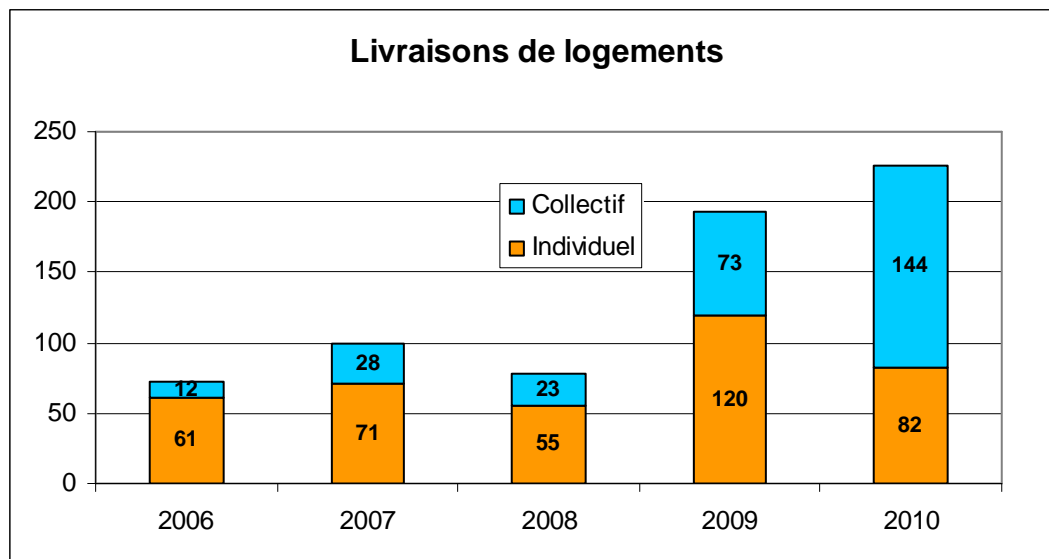
▲ En 2010, il y a eu 396 logements mis en financement dont 15 VEFA.

■ **MISES EN CHANTIER** entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010



▲ Le rythme de mises en chantier s'est établi à 384 logements en 2010 et progresse de manière importante pour le collectif.

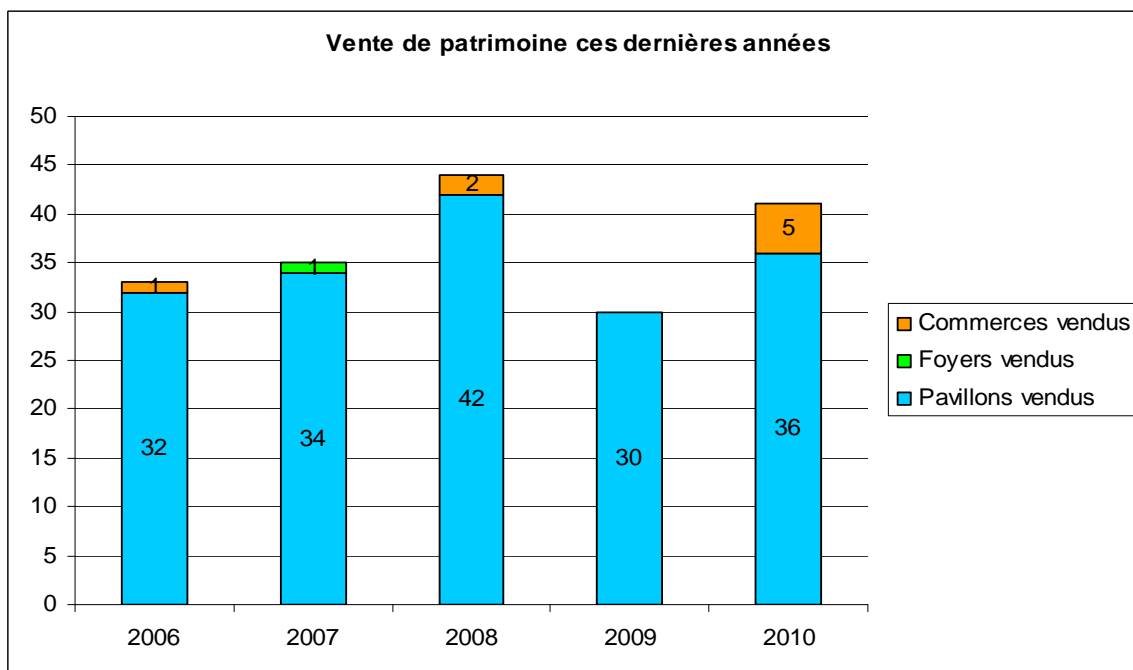
LIVRAISONS, MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS



226 mises en service ont été effectuées en 2010 avec une part importante pour le collectif.

VENTE DE PATRIMOINE

Les 36 logements vendus sur l'exercice ont généré une plus-value estimée de 2 707 992 €.



Concernant les acquéreurs 2010 :

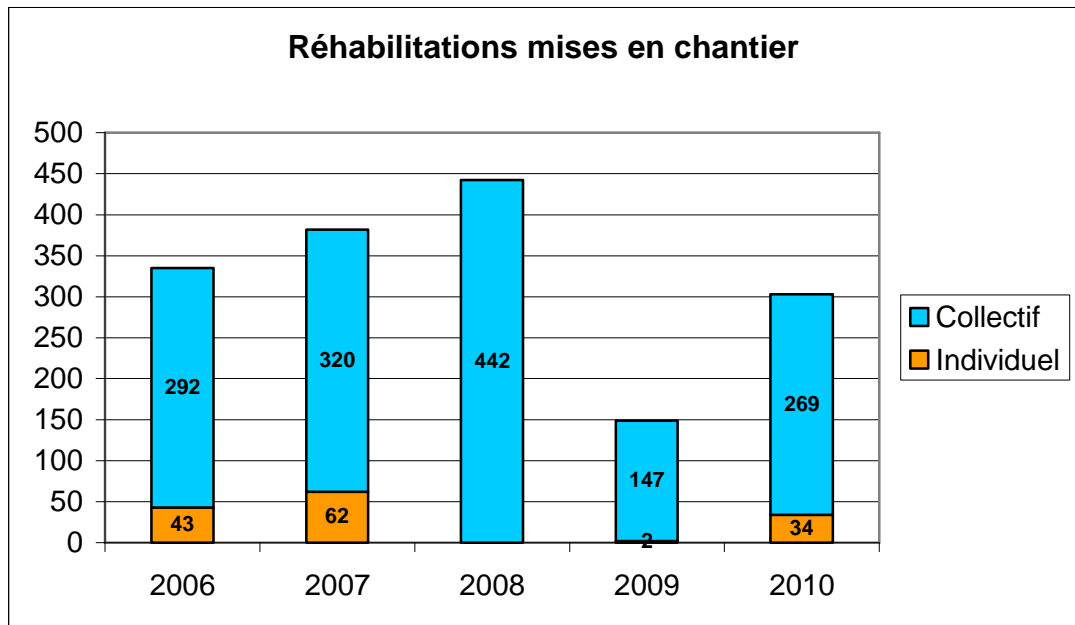
- 36% sont locataires et occupent le logement Val de Loire mis à la vente,
- 22% sont des descendants de locataires occupants,
- 14% sont locataires du VAL DE LOIRE,
- 28% sont des personnes extérieures.

Travaux de modernisation

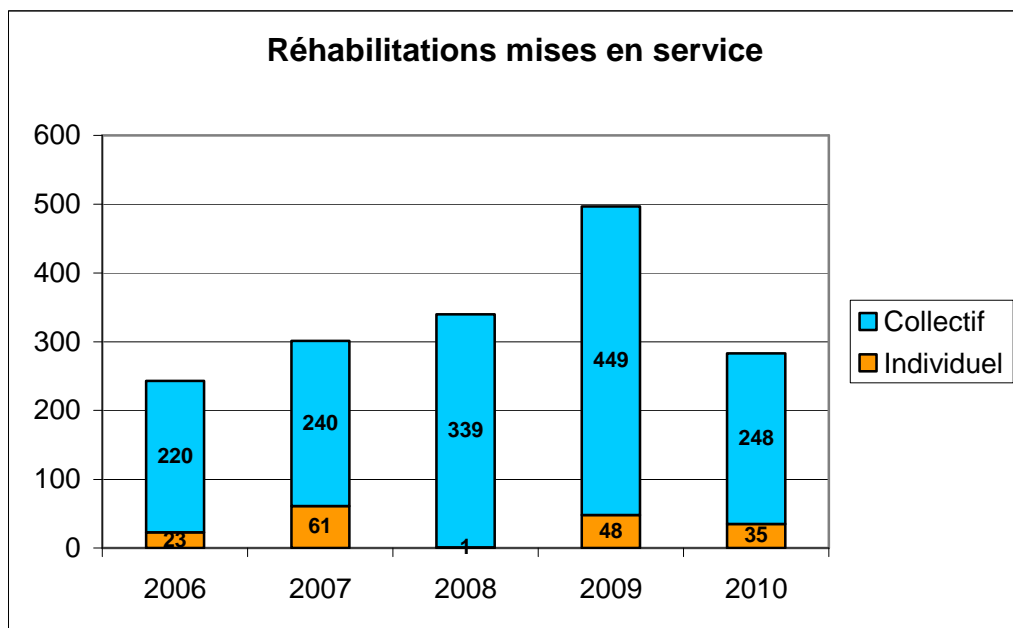
et de maintenance du Patrimoine

■ TRAVAUX DE MODERNISATION

RÉHABILITATION



▲ 303 logements ont été mis en chantier en 2010.



▲ 283 logements ont été réhabilités en 2010.

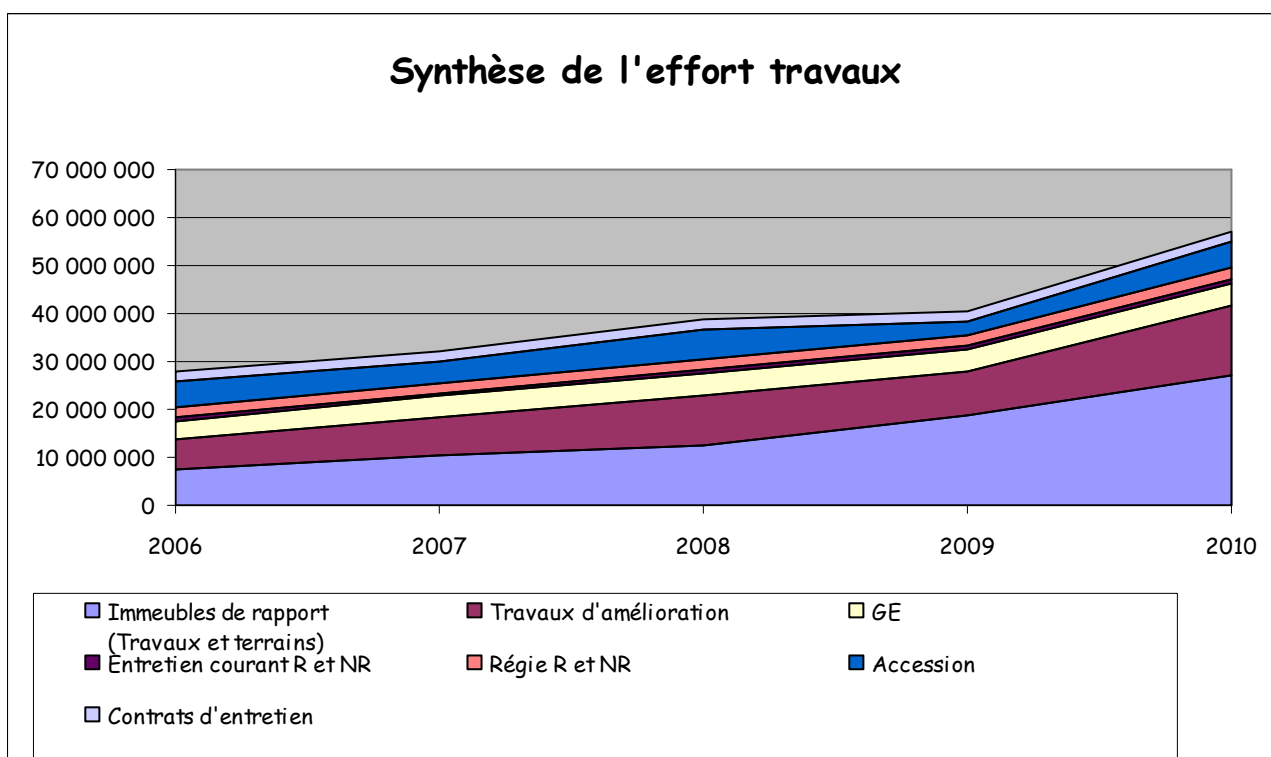
TRAVAUX DE MAINTENANCE

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

■ SYNTHÈSE DE L'EFFORT « TRAVAUX » RÉALISÉ PAR LA SOCIÉTÉ

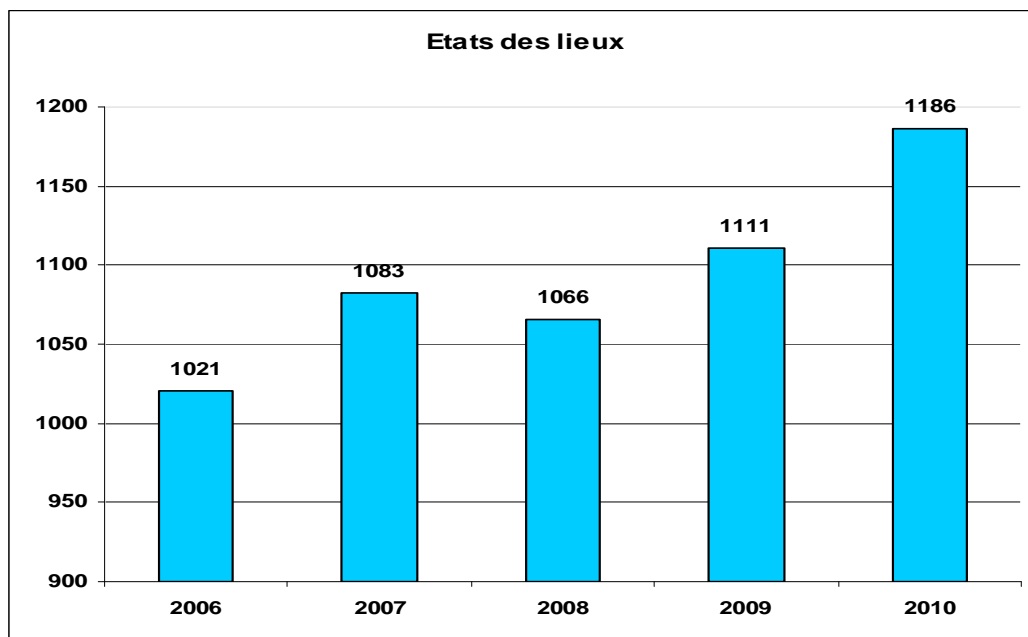
Evolution du montant des travaux annuellement comptabilisés par catégorie

	2006	2007	2008	2009	2010
Immeubles de rapport (Travaux et terrains)	7 640 941	10 450 679	12 669 223	18 559 579	27 285 146
Travaux d'amélioration	6 161 405	7 915 450	10 188 570	9 470 291	14 429 807
GE	3 703 678	4 361 000	4 611 083	4 605 873	4 576 833
Entretien courant R et NR	679 965	768 549	818 705	868 469	968 360
Régie R et NR	2 062 146	2 128 845	2 145 571	2 085 144	2 145 785
Accession	5 681 415	4 471 480	6 320 754	2 643 816	5 788 406
Contrats d'entretien	1 936 474	1 913 239	2 023 131	2 032 346	1 968 134
TOTAUX	27 866 023	32 009 243	38 777 038	40 265 518	57 162 470



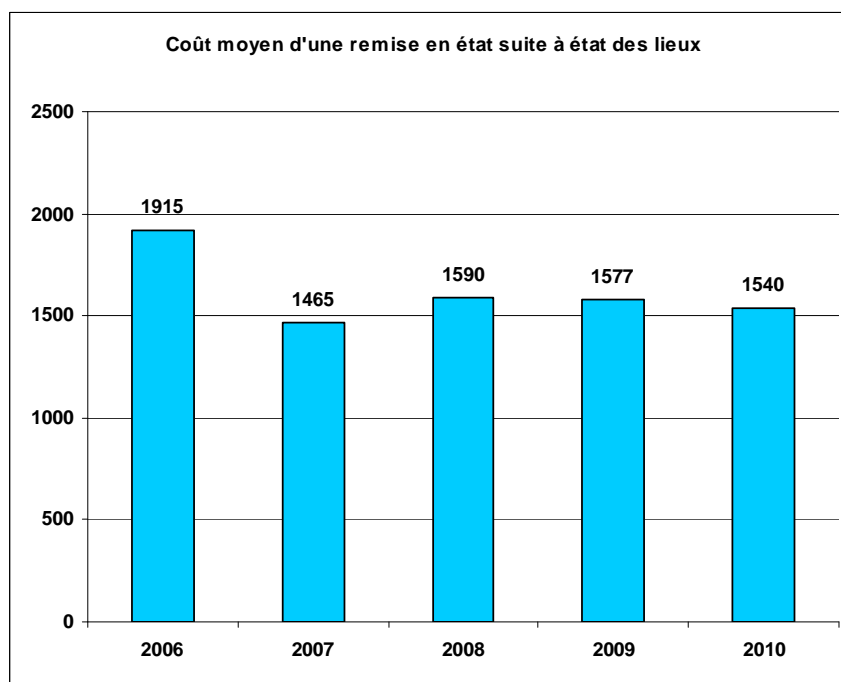
Le Val de Loire soutient de manière très active l'activité économique du bâtiment de l'Anjou et, au titre de 2010, a engagé plus de 55 millions d'euros de travaux.

■ **DEPARTS – ÉTATS DES LIEUX**



Sur l'année 2010, 1186 états des lieux ont été effectués dont 964 ont donné lieu à des travaux. Une visite-conseil est systématiquement réalisée avant l'état des lieux. Cette démarche permet d'organiser la réalisation des travaux avant l'arrivée du nouveau locataire.

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

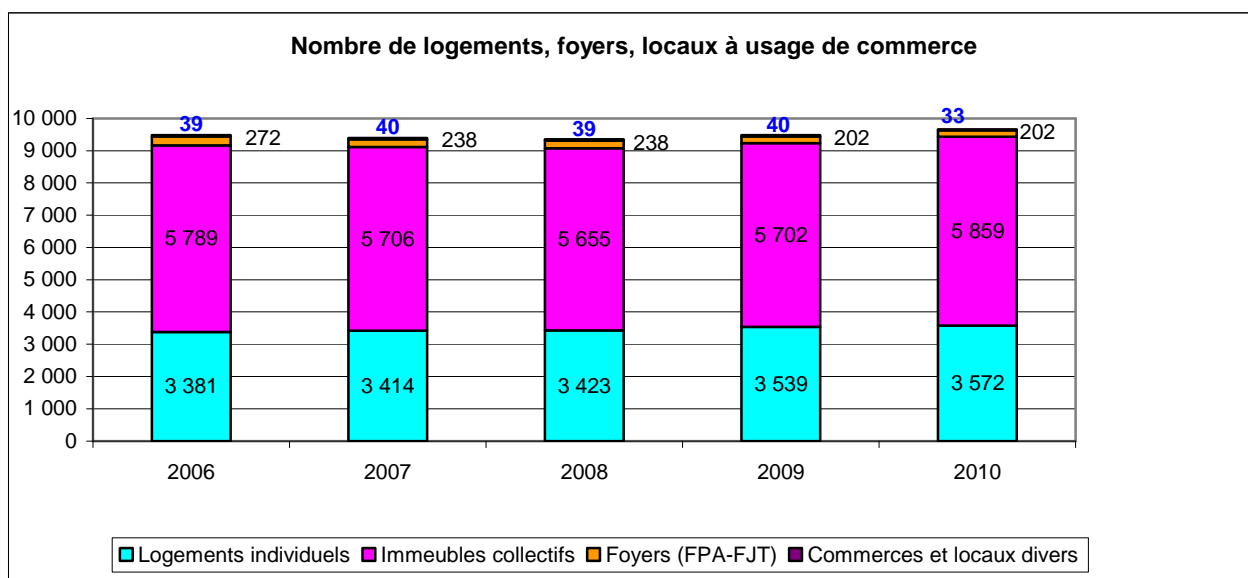


Le coût moyen d'une remise en état en 2010 est de 1 540 €.

Patrimoine de la société Quelques chiffres

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

Au 31 décembre 2010, le parc locatif du Val de Loire comptait 9 633 logements (ou équivalents logements), 5 045 garages, 33 locaux dont 12 à usage commercial.



Le logement individuel représente près de 38% du patrimoine.

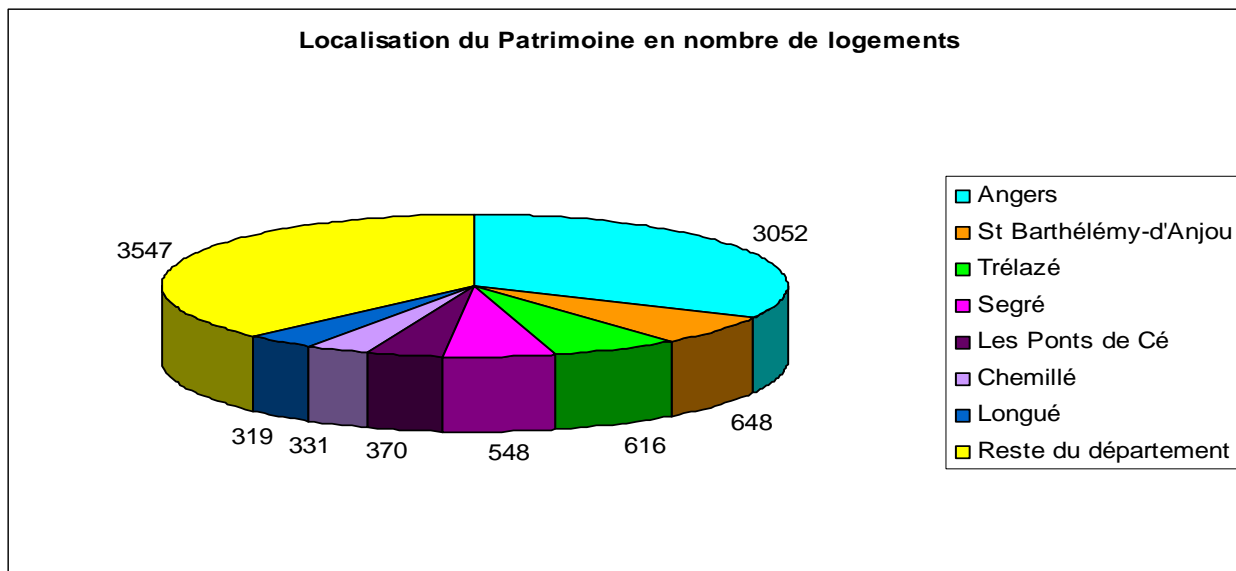
32% du parc social des E.S.H. de la Région Pays de la Loire est composé de logements individuels. (Données DIS 2009).

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

- 28 logements situés à Bouchemaine depuis le 1^{er} décembre 2008
- 26 logements situés à Avrillé depuis le 17 décembre 2009
- 32 logements situés à Angers (rue Charles Denis) depuis le 23 juillet 2010.

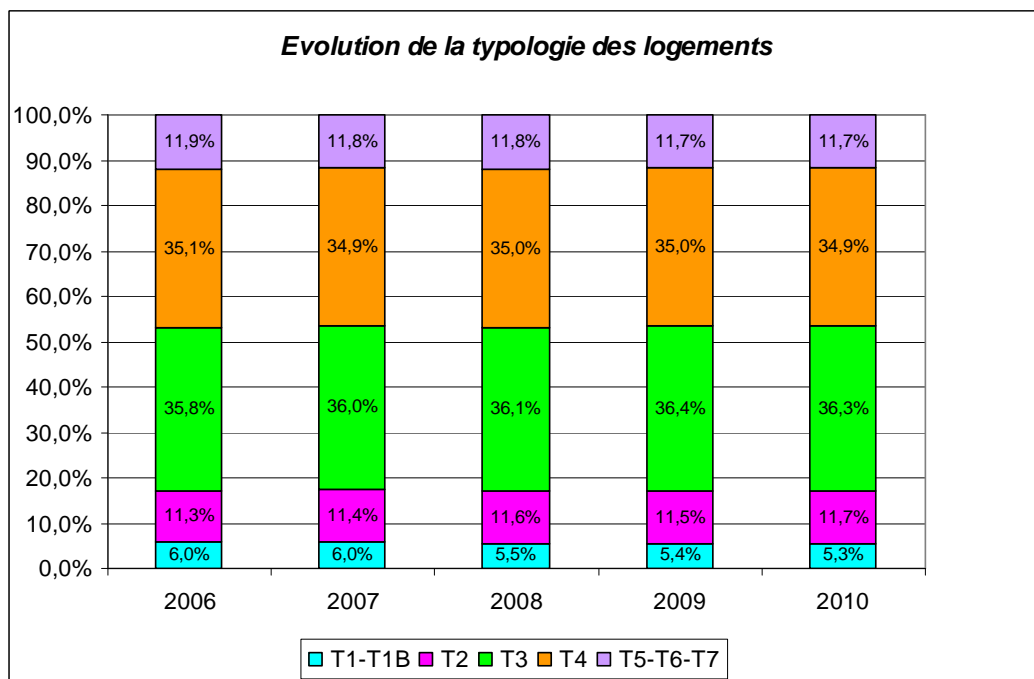
■ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2010, Le Val de Loire était implanté dans 133 communes du Maine et Loire. L'implantation historique se localise essentiellement sur l'Agglomération angevine avec 5330 logements.



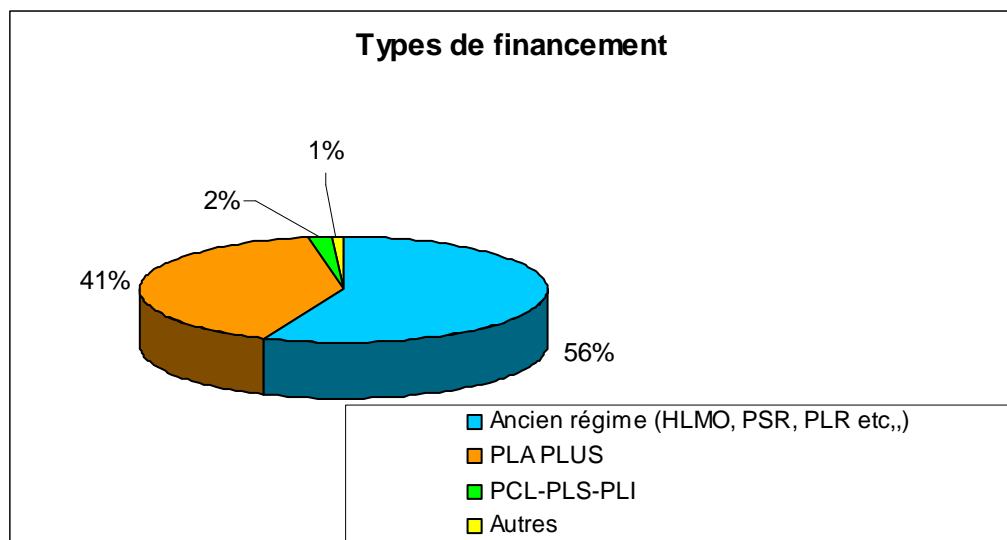
■ CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE PAR TYPE DE LOGEMENT

Au 31 décembre 2010, la typologie du patrimoine de la Société se présentait comme suit :



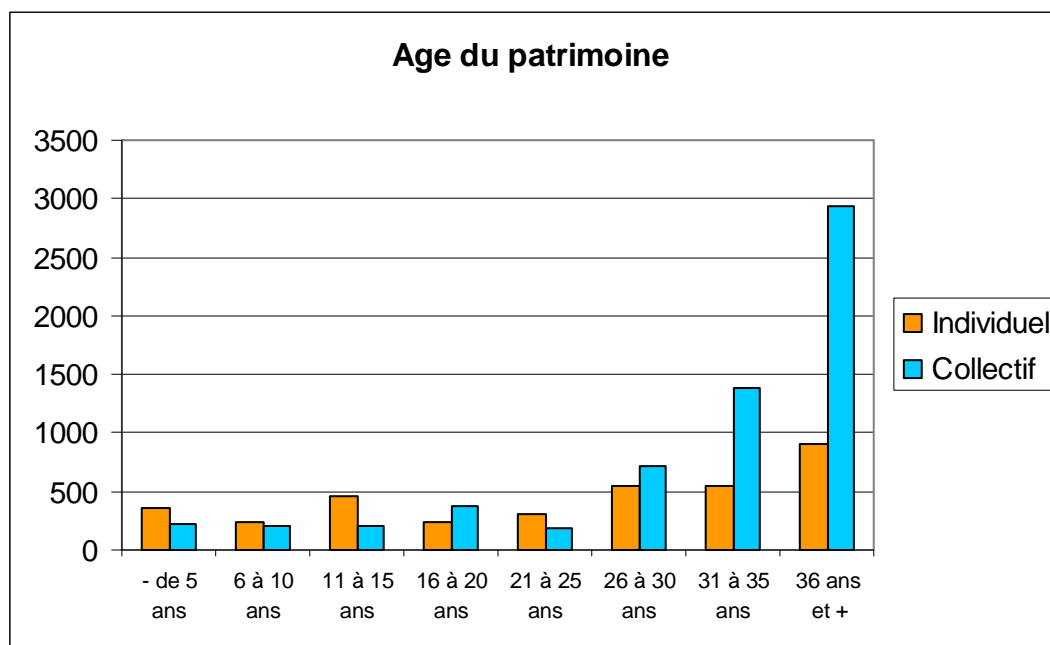
Les logements de T3 et T4 représentent la grande majorité de la typologie du patrimoine du Val de Loire.

■ **REPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE DE FINANCEMENT**



▲
Au 31/12/2010, 56 % des logements relevaient de l'ancien régime en vigueur avant 1978.

■ **REPARTITION DU PARC PAR ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS**



▲
L'âge moyen du patrimoine du Val de Loire est de 34 ans.

L'augmentation significative entre 2009 et 2010 de l'âge moyen du patrimoine est due principalement au changement de comptabilisation d'entrée dans le patrimoine ancien, qui ne se fait plus à partir de la date d'acquisition mais à la date réelle de construction.

Gestion Locative

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

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

■ LOYERS

POLITIQUE DES LOYERS

La politique de loyers, pour l'année 2010, a été arrêtée par le Conseil d'Administration en sa séance du 4 décembre 2009.

Le taux moyen d'augmentation de la masse des loyers, appliqué aux logements de la Société s'est établi, pour l'année 2010, à 1,49% au 1^{er} juillet.

Il est également à souligner que globalement les loyers pratiqués par Le Val de Loire sont de 10% en dessous des loyers maxima autorisés (89% des loyers pratiqués sont inférieurs aux loyers PLAI Neuf).

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (S.L.S.)

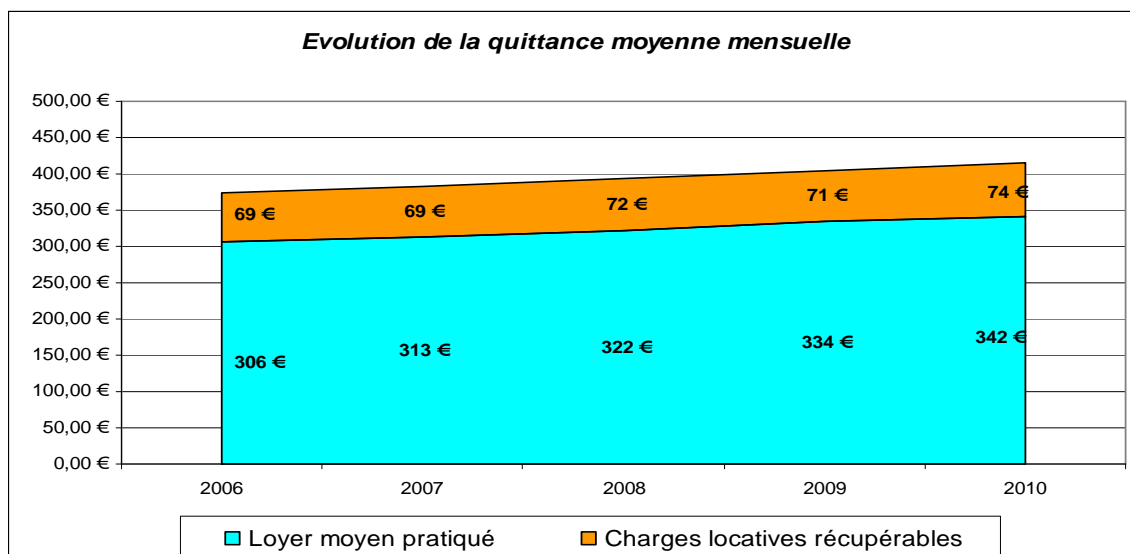
La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement rend le SLS exigible pour tous les locataires des organismes HLM dont les ressources calculées par rapport à l'année N-2 excèdent d'au moins 20% les plafonds en vigueur pour l'attribution d'un logement.

Les locataires ne répondant pas à l'enquête sur les ressources sont quant à eux automatiquement taxés d'un surloyer, conformément à la réglementation.

Dans ce cadre, le nombre de locataires assujettis au SLS au 31/12/2010 était de 50 ménages, pour un montant quittancé de 7 663,67 €, soit :

- 38 ménages en SLS calculé, pour un montant de 3 301,38€,
- 12 ménages en SLS maximum, pour un montant de 4 362,29€.

LA QUITTANCE MOYENNE

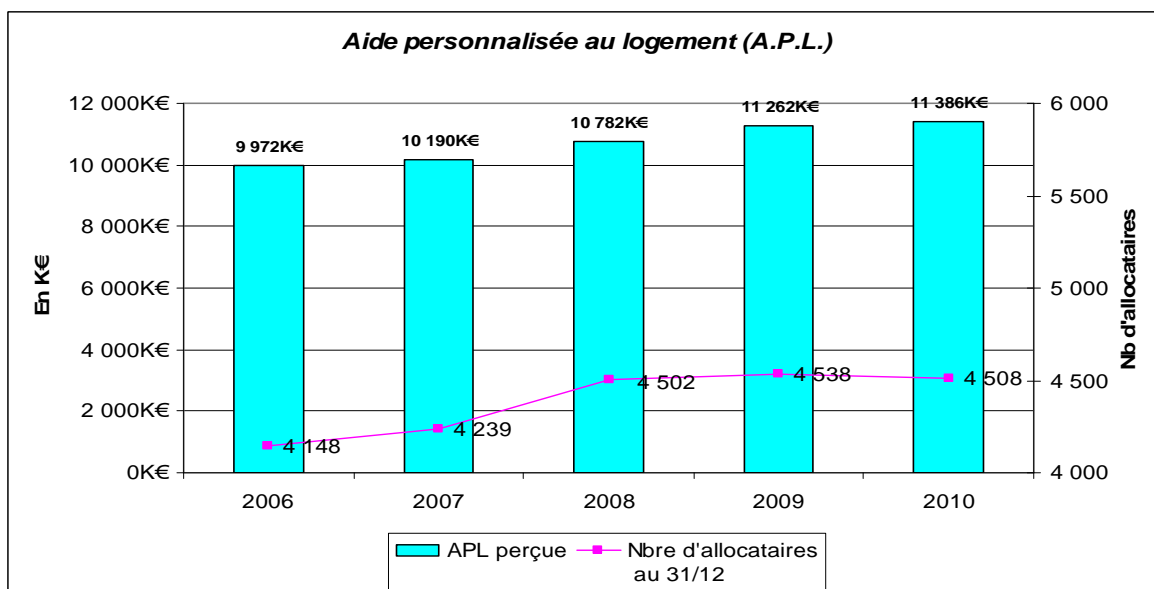


En 2010, la quittance moyenne de la société (416 €) pour les logements familiaux est constituée de 342 € de loyer et de 74 € de charges locatives.

En comparaison au niveau national, la quittance moyenne mensuelle (444 €) pour les E.S.H. était constituée en 2008 de 347 € de loyer et de 97 € de charges locatives (source : Analyse et statistiques ESH AG 2010).

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

En 2010, la société a perçu des A.P.L. pour 4 508 locataires, soit 49% des logements du parc. Le montant total des A.P.L. reçu en 2010 a représenté 30% des loyers quittancés hors charges par la société.

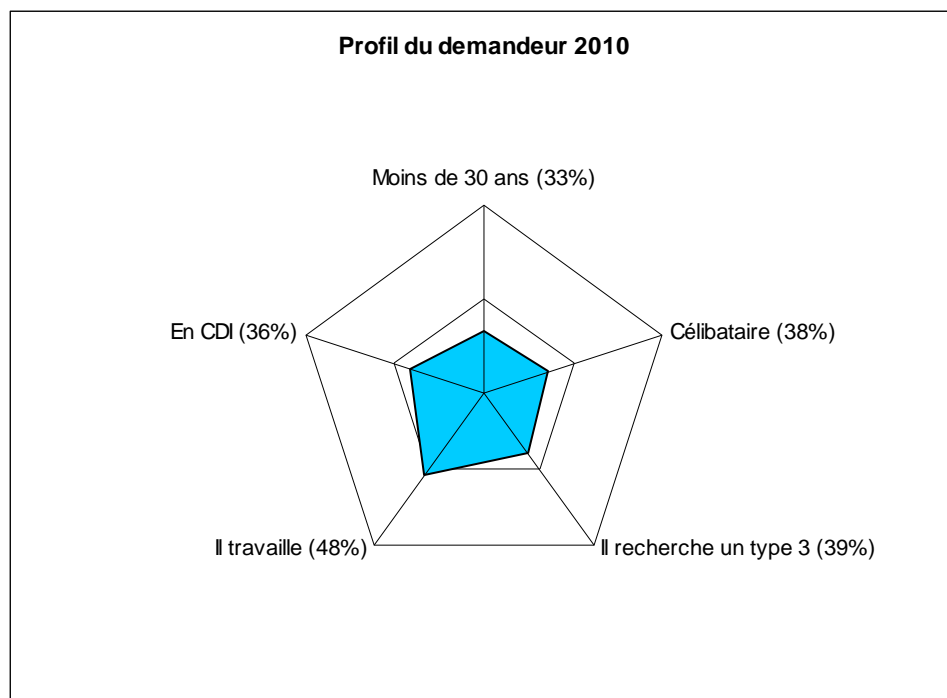


Au niveau national, 47% des ménages logés dans le parc conventionné des E.S.H. percevaient l'A.P.L. (Données DIS 2009).

■ DEMANDES DE LOGEMENTS

Au 31 décembre 2010, le fichier départemental de demande locative sociale comptait 16 335 demandes de logement.

Le demandeur type est jeune, il a moins de 30 ans (33%). Il est généralement célibataire (38%), il recherche plus spécialement un T3 (39%), il travaille (48%) et a un C.D.I. (36%).



Les motifs de la demande :

Pour 38% des dossiers, la demande est liée au logement (trop petit / trop grand / inconfortable).

On constate également que 16% des dossiers ont pour motif «prendre son indépendance ».

■ ATTRIBUTIONS ET OCCUPATION DU PARC

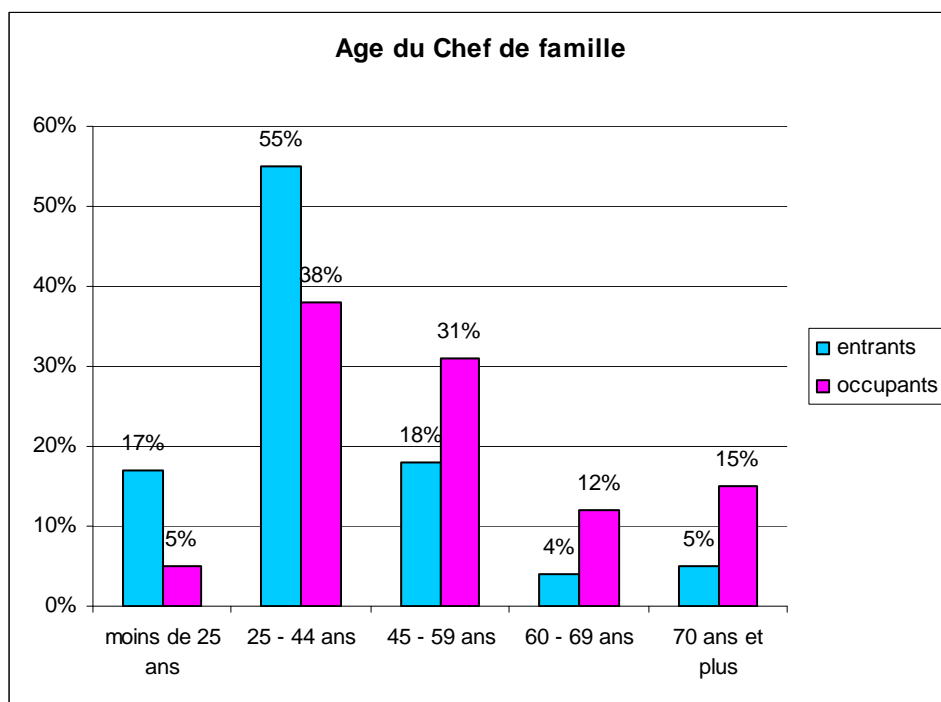
- Au cours de l'année 2010, la Commission d'Attribution de Logements a examiné 3667 dossiers.
- Pour 1371 nouveaux entrants dans le parc social du Val de Loire
 - dont 15% de mutations de locataires
 - dont 26% ressortissant du CIL Mieux Se Loger
 - 226 mises en service ont aussi permis d'accueillir de nouveaux locataires
 - 912 demandeurs dont 317 identifiés CIL Mieux Se Loger ont refusé une proposition de logement.

Au 31 décembre 2010, Le Val de Loire :

- logeait 20875 personnes dans son patrimoine, soit un nombre moyen d'occupants par logement de 2,20
- louait 71 logements au profit d'associations.

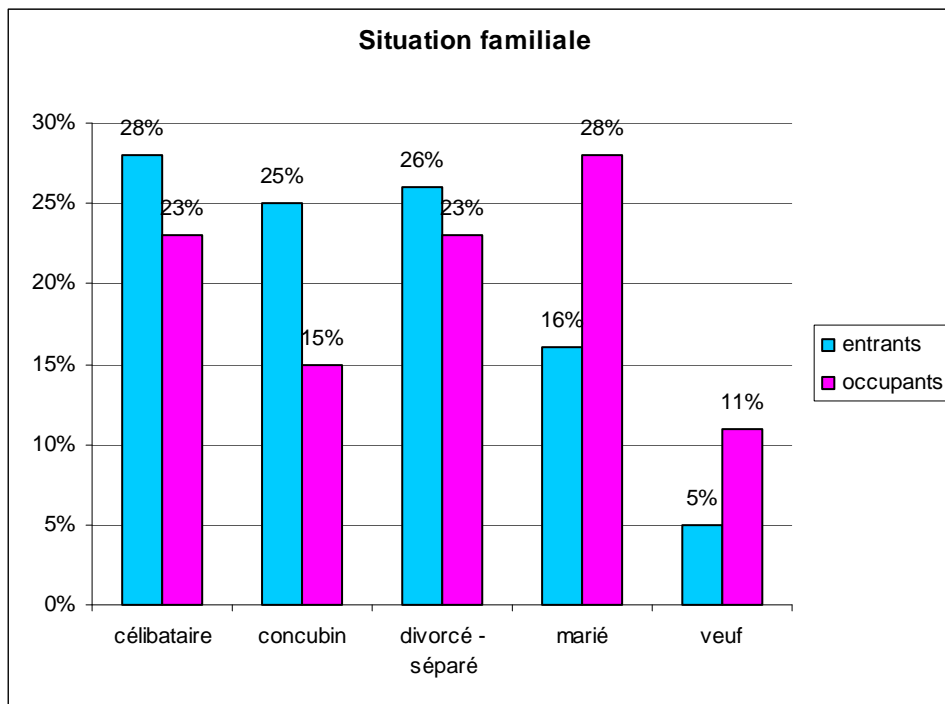
Afin de mieux analyser ces attributions, le profil du locataire occupant a été comparé à celui du locataire entrant dans le parc du Val de Loire :

☑ **a moins de 44 ans (72%)**

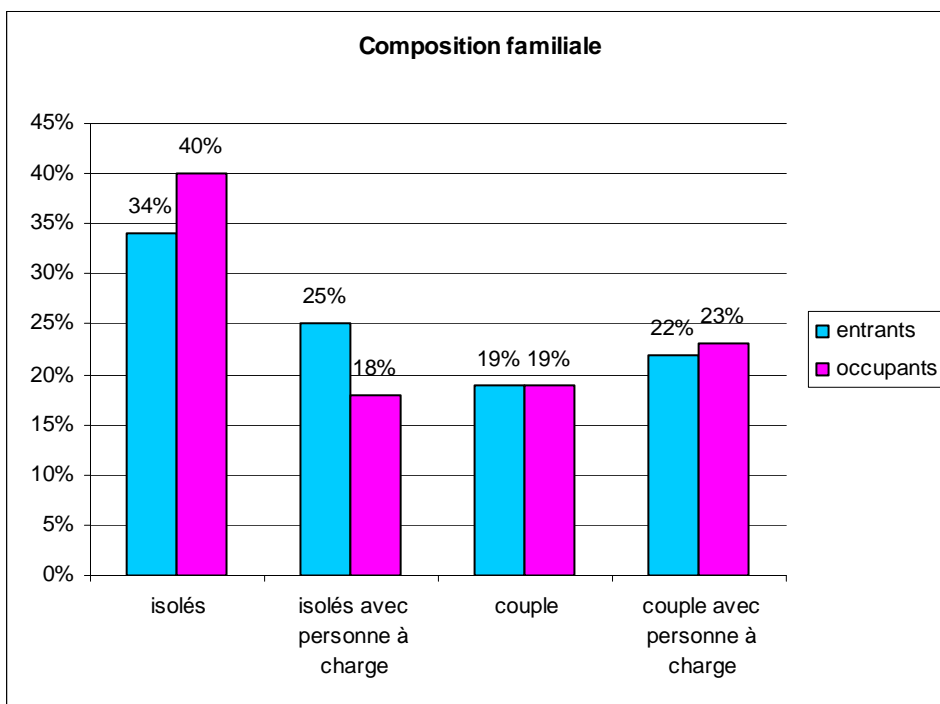


27% des locataires et 9% des entrants ont plus de 60 ans,
5% des locataires et 17% des entrants ont moins de 25 ans.

est marié ou vit en concubinage (41%)



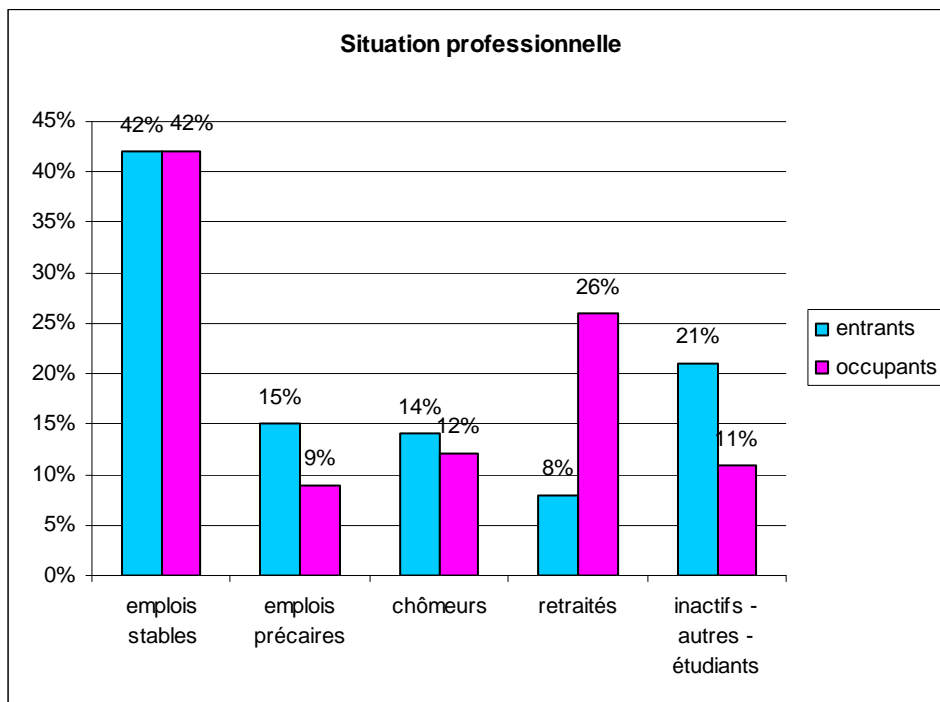
est souvent seul avec (34%) ou sans enfants (25%)



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

- 40% sans enfant
- 17% avec enfants

occupe un emploi stable (42%)

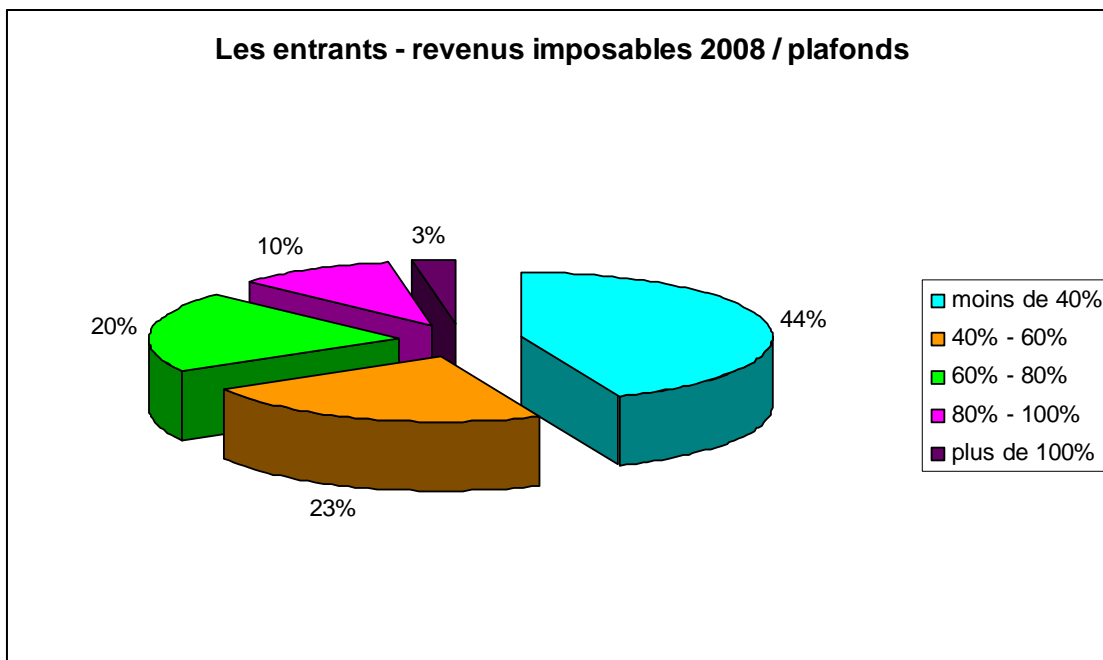


Enquête OPS 2009 : dans le département du Maine et Loire 63% des locataires sont actifs

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

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

En effet, en 2010, 67% des ménages entrants avaient un revenu imposable inférieur à 60% des plafonds de ressources.



Durant l'année 2010, pour faire suite à la signature du nouvel Accord Collectif Départemental (ACD 30 du 1^{er} juillet 2009), le Val de Loire a continué de produire un effort particulier pour répondre favorablement aux objectifs fixés par l'Etat :

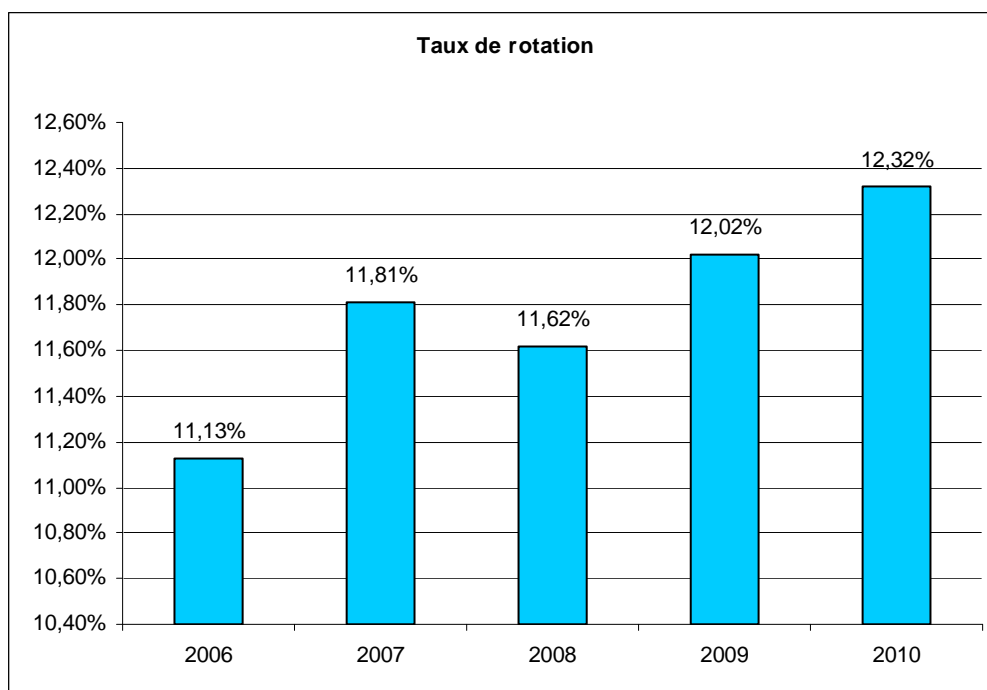
- Traiter les demandes en instance relevant de l'ancien ACD 150.
Dans ce cadre là, Le Val de Loire a attribué un logement à 7 familles.
- Mettre en œuvre l'ACD 30.
Compte tenu du resserrement des critères de l'ACD, la répartition entre les bailleurs sociaux est indicative, le relogement effectif par chacun étant fonction du profil des ménages ainsi que des prévisions de production de PLAI ACD.

Dans ce cadre, en 2010, Le Val de Loire a accueilli 3 familles.

- Dans le cadre du dispositif DALO, la commission du Val de Loire a attribué un logement à 11 familles désignées prioritaires par la commission de médiation.

■ INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE

➤ UNE STABILITE DU TAUX DE MOBILITE AU VAL DE LOIRE

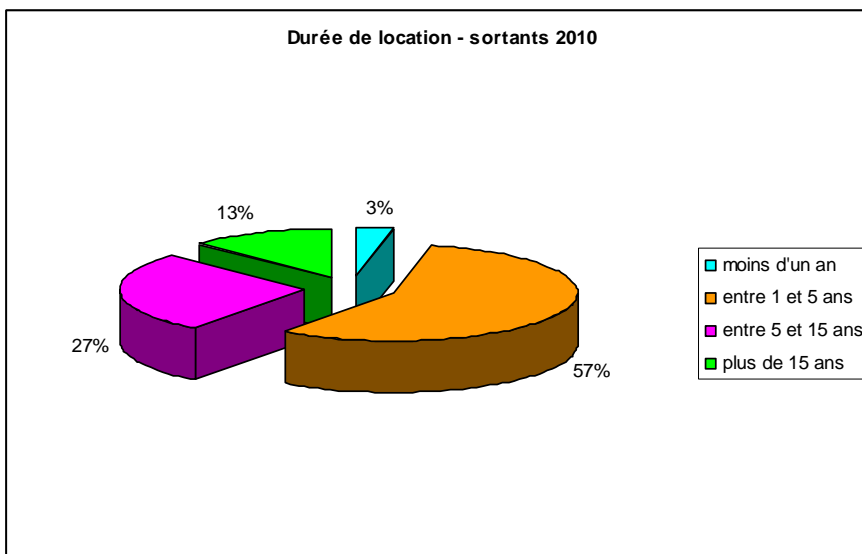


En 2010, le taux de rotation du Val de Loire était 12,32%.

A titre comparatif, le taux de mobilité était de 13,4% en 2009 pour l'ensemble des ESH de la Région Pays de la Loire et de 10,10% au niveau national.

Cette même année, Le Val de Loire a organisé 173 mutations. Ces mutations traduisent la volonté du Val de Loire de favoriser le parcours résidentiel dans son parc en proposant à ses locataires des logements correspondant à l'évolution des familles dans le temps.

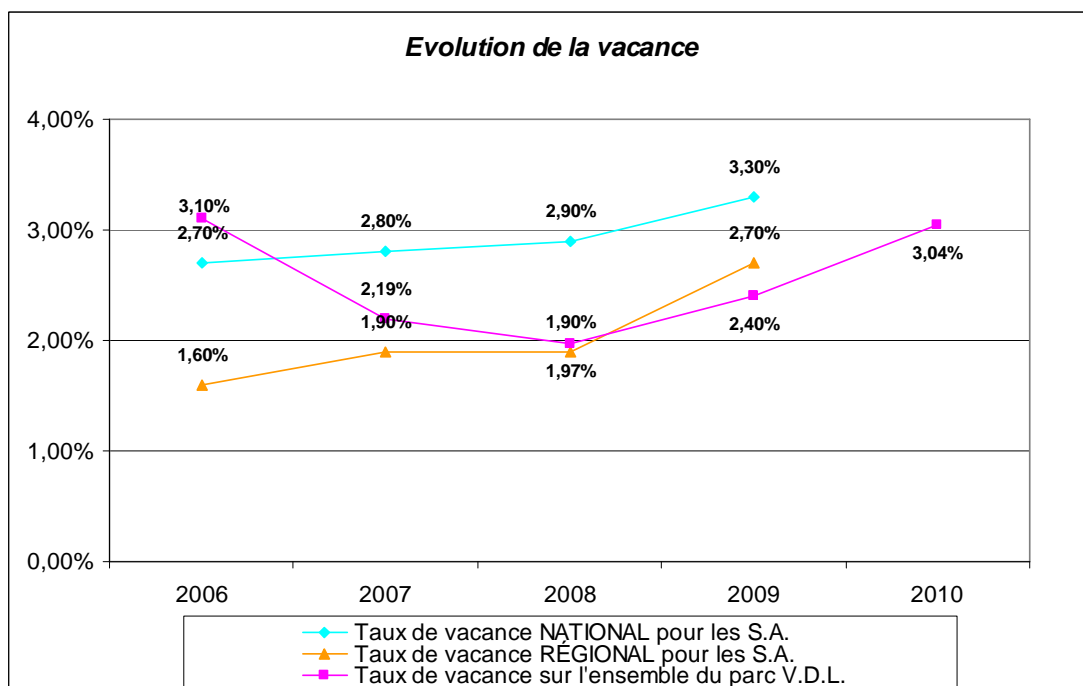
➤ DUREE DE LOCATION – LOCATAIRES SORTANTS



14% des locataires qui ont quitté les logements du Val de Loire ont accédé à la propriété.

60% des locataires partis étaient présents depuis moins de 5 ans.

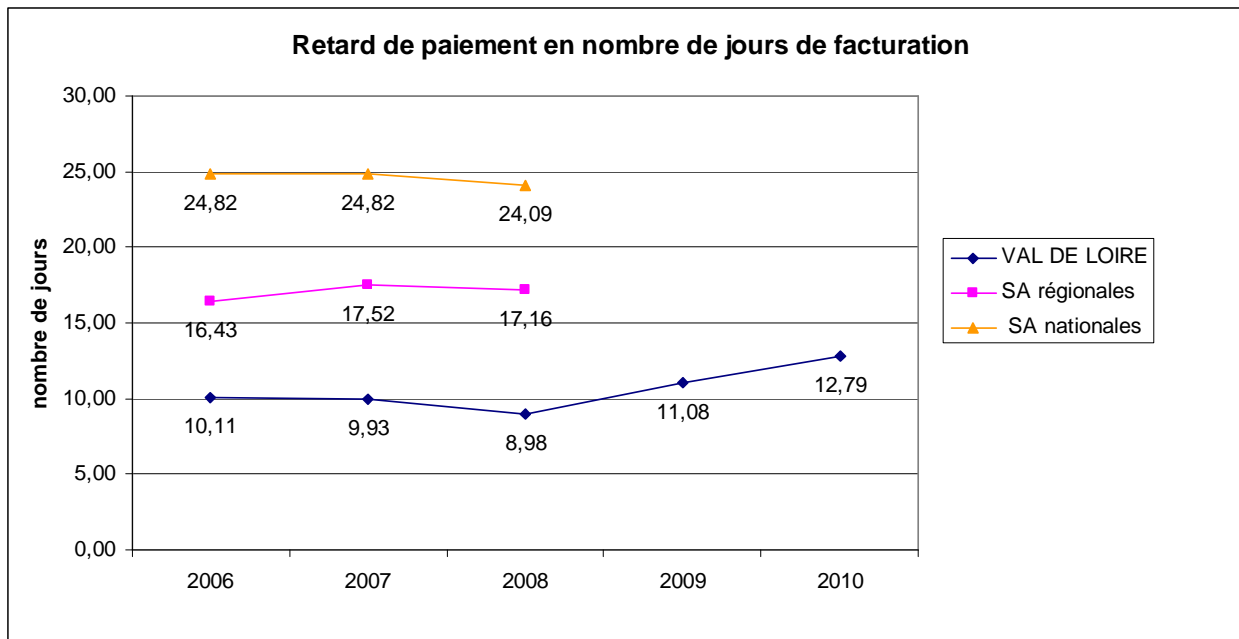
➤ Taux de vacance en % du parc de logements au 31 décembre 2010 (vacance technique incluse)



Source : DIS des E.S.H - 2009

En 2010, le taux moyen de perte financière (loyer) sur logements vacants est de 2.87% (ce taux au niveau national s'élevait à 2.5% en 2008).

➤ IMPAYES DES LOYERS

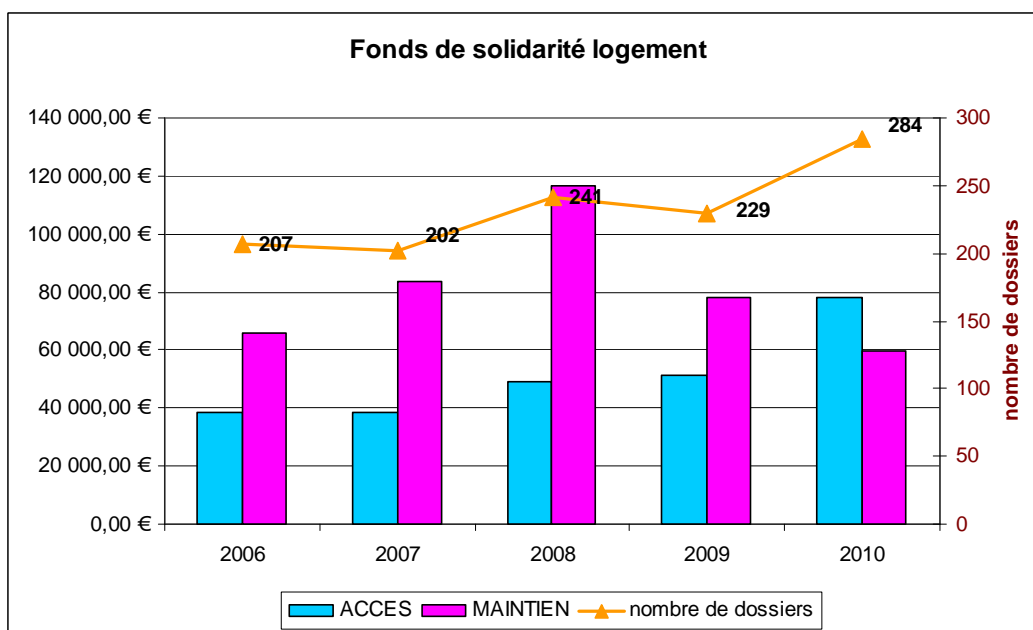


Nous constatons en 2010 une dégradation de l'indicateur impayé malgré les efforts constants dans le suivi et la gestion du recouvrement dans un contexte peu favorable : difficultés économiques, rallongement des délais dans les tribunaux, multiplication des procédures de rétablissement personnel, conditions d'octroi d'aides du FSL plus contraignantes ...

Les créances des locataires partis sont transmises à un cabinet de recouvrement. Le taux de recouvrement est de 19,37%, taux conforme aux résultats de ce type de prestation. 40% des dossiers retournés sont soldés.

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

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



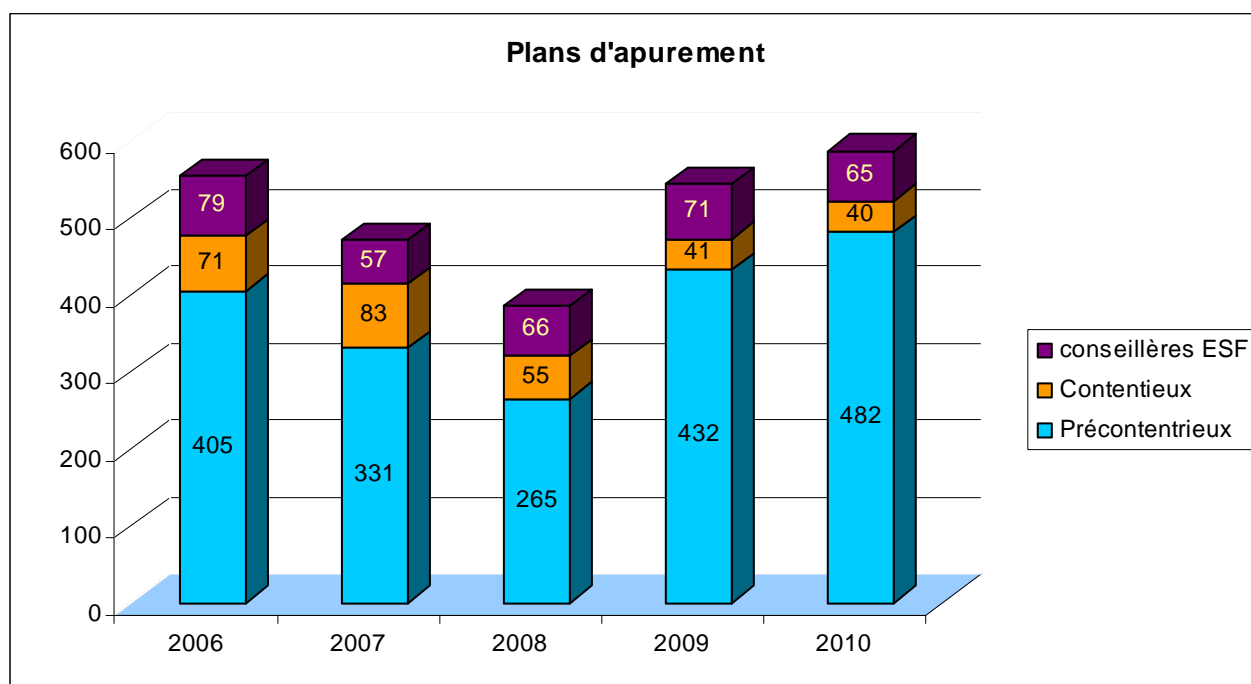
En complément des actions de recouvrement et des accompagnements sociaux, le Fonds de Solidarité pour le Logement a de nouveau été largement sollicité durant l'année 2010 pour résoudre les situations d'impayés.

Cependant, on constate une progression différente entre les aides pour l'accès à un logement et celle pour le maintien dans le logement.

- Le nombre de dossiers en accès a augmenté de 32% et le montant des aides (dépôt de garantie et premier loyer) de 52%.
- Pour le maintien, l'impact de l'application du règlement intérieur du FSL en 2009 a des conséquences : alors que le nombre de dossiers en maintien a augmenté de 6%, le montant des aides (dettes de loyers et réparations locatives) a diminué de 24 %.

L'accès au logement des locataires est également facilité par l'intervention des collecteurs du 1% logement, et majoritairement par MIEUX SE LOGER, dans le cadre de l'avance Loca-Pass du dépôt de garantie.

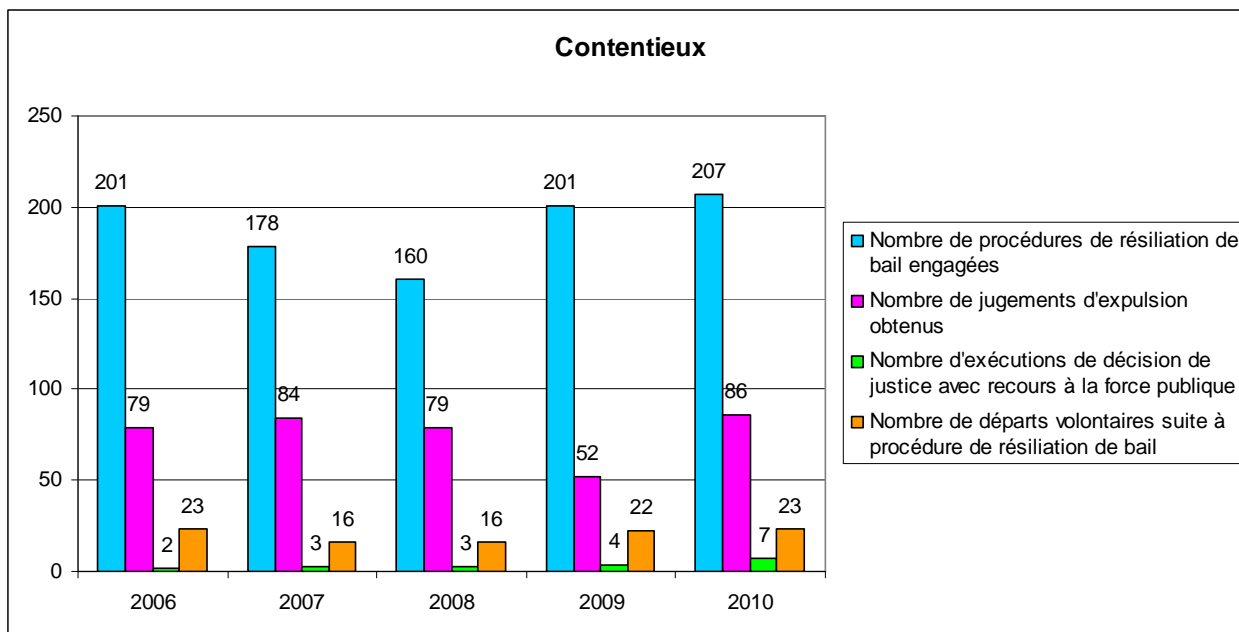
➤ PLANS D'APUREMENT CONSENTIS PAR LA SOCIETE



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

Avec le contexte économique difficile, le nombre de plans mis en place est en augmentation constante (+8% entre 2009 et 2010).

➤ CONTENTIEUX

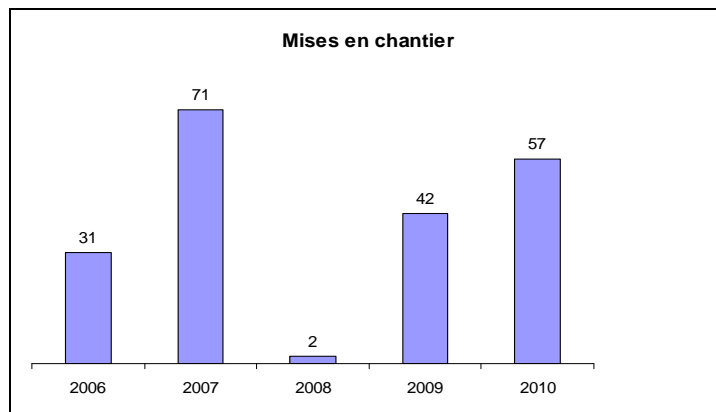


Lorsque le traitement amiable du recouvrement des loyers impayés s'avère inefficace, la procédure de résiliation de bail est engagée. Elle a pour but l'obtention d'un jugement d'expulsion, mais vise également à faire réagir les locataires. Ainsi, sous la pression de la voie contentieuse, notre action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

Accession à la Propriété

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

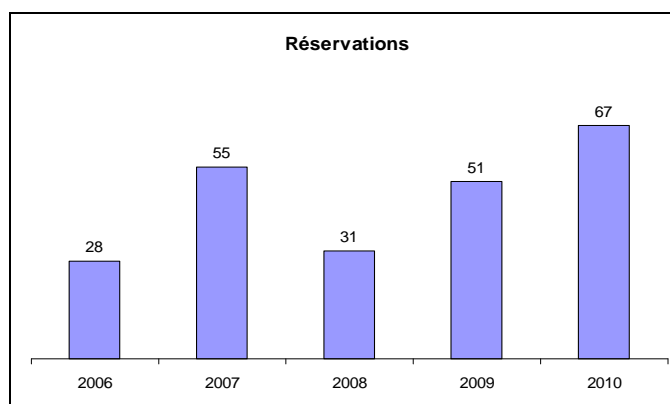
■ **MISES EN CHANTIER** entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010



En 2010, le Val de Loire a mis en chantier 57 logements sur 6 programmes (5 individuels et 1 collectif).

■ **RESERVATIONS**

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

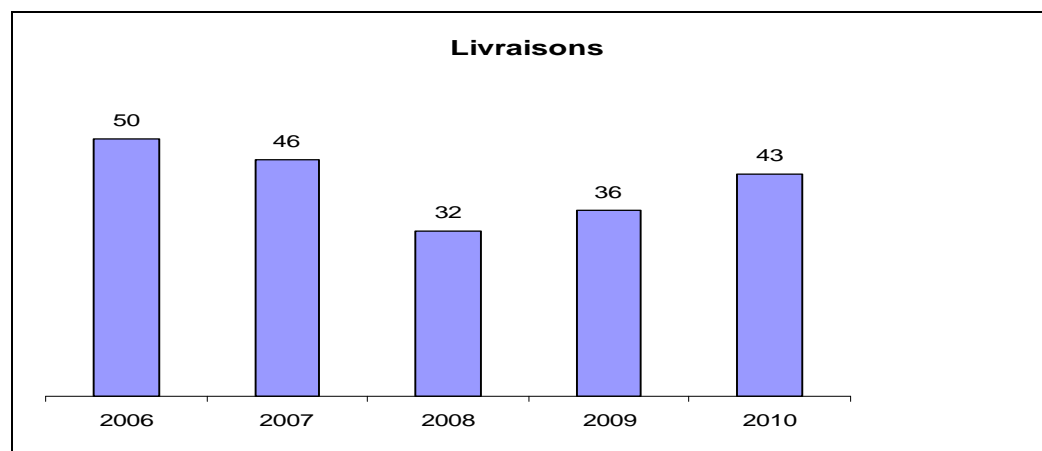


En 2010, ont été réservés 67 logements sur 12 programmes différents.

Profil des réservataires en secteur groupé :

▶ âge moyen	:	40 ans
▶ nombre moyen d'enfants	:	1
▶ montant moyen de l'achat	:	174 643 €
▶ surface habitable moyenne	:	83 m ²
▶ primo accédants à	:	73 %
▶ issus du parc HLM à	:	49 %
dont	:	16 % du parc Le Val de Loire

■ LIVRAISONS



En 2010, Le Val de Loire a livré 43 logements et 1 commerce sur 11 programmes différents.

Il est à noter qu'aucun logement terminé n'est vacant. Seuls 2 commerces restent disponibles en fin d'année.

■ VENTES

En 2010, Le Val de Loire a signé 93 actes dont 5 terrains.

La fin du Scellier et du Pass-foncier ont accéléré les signatures notaires.

Le service Accession depuis sa création n'avait jamais obtenu un tel niveau de ventes.

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

Pas de mise en chantier ni de réservation en 2010.

Levée d'option en mai 2010 : 8 appartements à ANGERS Desjardins.

En location : 1 appartement à Angers Desjardins.

■ Terrains

7 terrains réservés sur les Rairies, Baugé, le May sur Evre et Candé.

Perspectives

L'année 2011 sera pour Le Val de Loire une année de très forte activité, dans un contexte territorial de forte offre de logements et de légère détente de la demande.

Le Val de Loire va se mobiliser sur l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale, la certification Qualibail 2 et l'accès à la norme Iso 26 000 venant couronner ses engagements RSE.

L'année 2011, après deux années d'organisation en pôles territoriaux, sera l'occasion de procéder à l'évaluation de cette organisation et d'en tirer des conséquences opérationnelles.

Les efforts de production seront très soutenus avec le dépôt de financement de + 300 logements locatifs neufs.

Les activités d'Accession devraient se traduire par plus de 50 ventes en neuf et 35 à 40 cessions de patrimoine.

Les activités d'entretien et d'amélioration resteront une de nos priorités avec notamment la livraison de l'opération de réhabilitation Boulevard Bédier et le lancement des études de la Cité du Pin et de la Rue Jérusalem.

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

La mobilisation pour contenir le risque de vacance et encadrer les impayés de loyers sera une action de chaque jour pour nos équipes.

Enfin, l'année 2011 sera mise à profit pour développer le groupe PODELIHA et refondre notre site Web.

