



Rapport d'activité

20 24



Pavillons rue des Clos des Vignes, à Saint-Gervais-la-Forêt.
Promoteur : 3 vals-Aménagement - Architecte : LAAAB By BDH



FLORENCE DOUCET

PRÉSIDENTE DE TERRES
DE LOIRE HABITAT



Le rôle de Terres de Loire Habitat est primordial à l'heure où la précarité énergétique pèse sur nos locataires

Edito

La crise énergétique a été, encore une fois, un sujet phare de l'année 2024. Face à cet enjeu national, Terres de Loire Habitat s'engage sur plusieurs plans :

- Poursuivre la construction de logements dont la performance thermique et la qualité environnementale permettent aux locataires de bénéficier de charges énergétiques modérées ;
- Intensifier la réhabilitation du parc existant, via un ambitieux plan stratégique de patrimoine programmé sur les 10 années à venir, à hauteur de 151 millions d'euros ;
- Sensibiliser les locataires à travers des ateliers de sensibilisation co-animés avec des partenaires locaux et accompagner les ménages en difficulté grâce à l'action de nos conseillères sociales.

Le rôle de Terres de Loire Habitat est primordial à l'heure où la précarité énergétique pèse sur nos locataires. Pour cela, les équipes s'engagent pleinement pour « faire vivre nos valeurs sociales en offrant un toit à tous ».

Sommaire

03 LES FAITS
MARQUANTS
2024

04 LE PATRIMOINE

10 LA PROXIMITÉ

14 LE BILAN FINANCIER

15 LES RESSOURCES
HUMAINES





NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Erik Ledorguet, ancien Directeur général adjoint, assure la succession de Denis Lebert au poste de Directeur général, depuis le 1er janvier 2024. Arrivé en 2003 en tant que Directeur de la clientèle et de la proximité, il connaît parfaitement l'organisme et ses enjeux. Erik Ledorguet poursuit les projets de l'organisme, tout en mobilisant les équipes autour des enjeux de la réhabilitation thermique du patrimoine ou encore du vieillissement de la population.



RENCONTRE DES ENTREPRISES DU SECTEUR BTP

Terres de Loire Habitat a organisé en avril 2024 une rencontre avec les entreprises locales du BTP, pour leur présenter le Plan Stratégique de Patrimoine de l'organisme. Une quarantaine d'entreprises ont répondu présentes, accueillies au CFA BTP de Blois. Au programme : présenter la nouvelle équipe de Direction, les futures opérations patrimoniales, les besoins de Terres de Loire Habitat et l'accompagnement proposé sur le sujet de la commande publique. L'événement a été apprécié par l'ensemble des parties prenantes.



EVOLUTION DES AGENCES À ROMORANTIN ET VENDÔME

Terres de Loire Habitat a mené deux chantiers particuliers en 2024 : tout d'abord l'agence de Romorantin-Lanthenay a déménagé au 2 avenue des Favignolles. Plus grande, plus moderne, mieux située, cette agence permet d'améliorer l'accueil des locataires tout en proposant aux salarié(e)s de meilleures conditions de travail. Sur les mêmes objectifs, l'agence de Vendôme située 11 rue Saulnerie a été rénovée, avec notamment une réorganisation des espaces de travail et une transformation de la partie accueil des locataires.



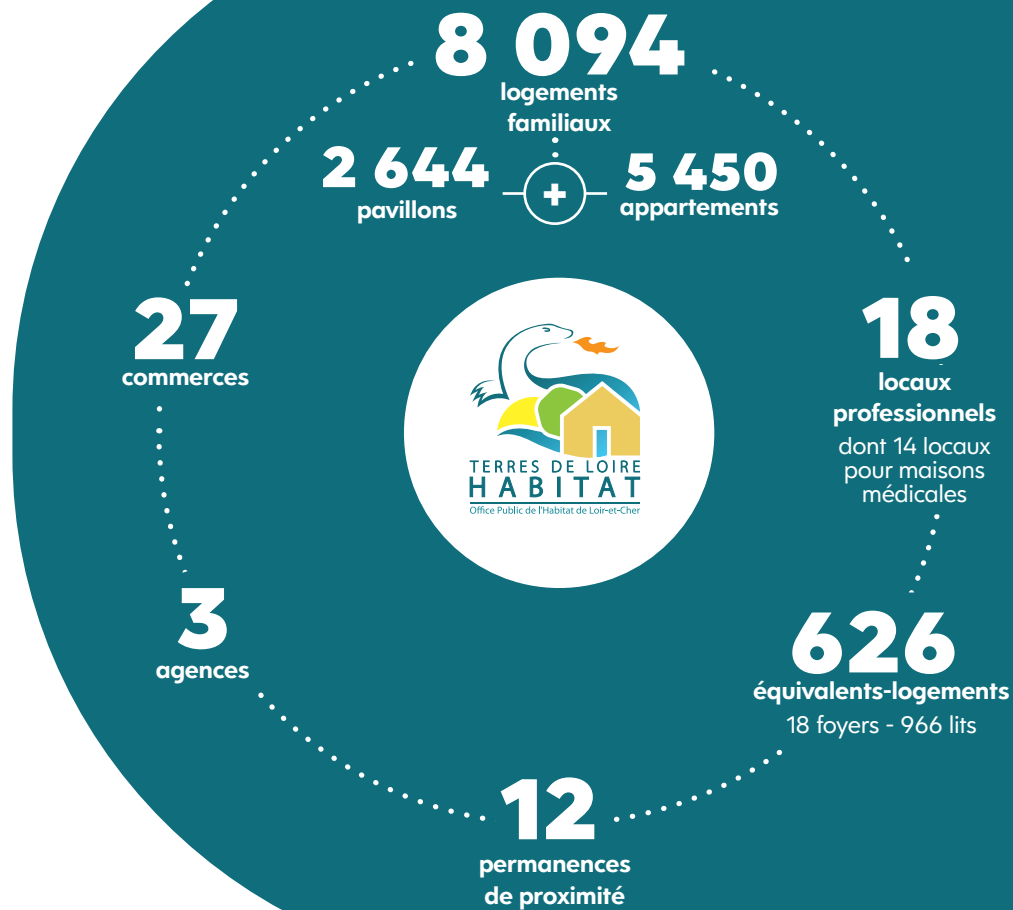
NOUVEAUX OUTILS NUMÉRIQUES

Après Sowell et Soclean, c'est un nouvel outil numérique qui est mis à disposition des responsables de sites et des gardien(ne)s : Homepad, une solution d'états des lieux disponible sur portable et tablette. La dématérialisation des états des lieux permet de centraliser les données et de faciliter le recueil d'informations patrimoniales au niveau des logements. Outre les avantages techniques, l'état des lieux dématérialisé permet également d'améliorer l'expérience utilisateur des locataires et des salarié(e)s.

Le parc locatif au 31.12.2024

L'évolution du patrimoine entre 2024 et 2023 a été peu significative puisque faite de 33 nouveaux logements en production neuve et de 3 ventes.

Au-delà de ces chiffres, la volonté de Terres de Loire Habitat s'inscrit dans son engagement à poursuivre la production de logements répondant aux besoins de notre territoire tout en consacrant l'essentiel de son investissement à la rénovation thermique du parc existant, véritable enjeu pour nos locataires.



Agence Perche-Vendômois (Vendôme)

2 225

logements

↓
Individuel 40 %
Collectif 60 %

Agence Sologne Val-de-Cher (Romorantin)

2 154

logements

↓
Individuel 27 %
Collectif 73 %

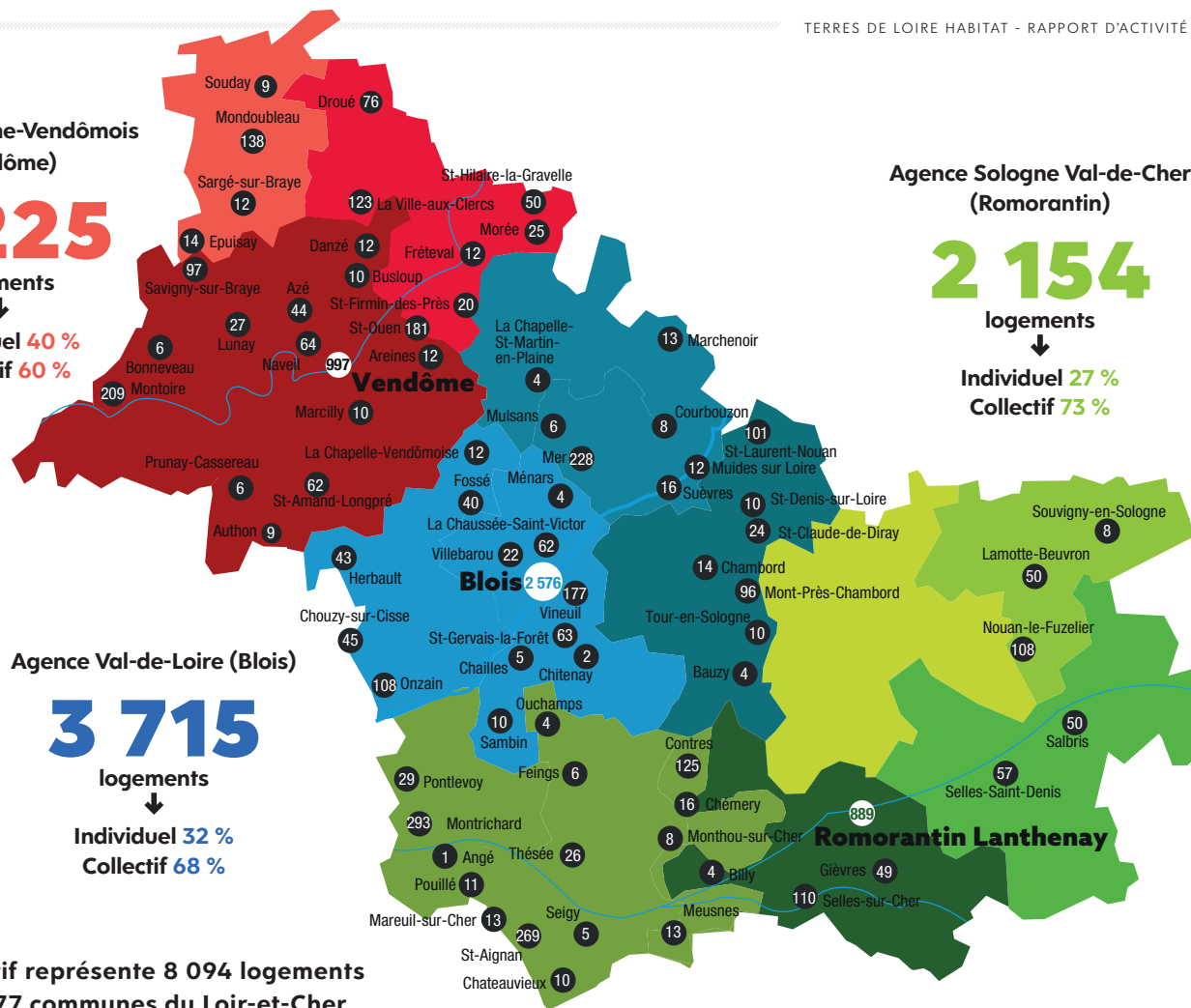
Agence Val-de-Loire (Blois)

3 715

logements

↓
Individuel 32 %
Collectif 68 %

Le parc locatif représente 8 094 logements
répartis sur 77 communes du Loir-et-Cher



Les constructions

12,1 M € ont été
investis en 2024



Promoteur : 3 vals-Aménagement
Architecte : LAAAB By BDH

St-Gervais-la-Forêt // 28 logements

Les 28 logements de St-Gervais-la-Forêt, situés dans un écoquartier, comportent 24 logements individuels et 4 logements intermédiaires. L'inscription du projet au sein de cet écoquartier a entraîné des aménagements particuliers, portant sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, la réduction de la place de la voiture au sein de l'îlot ou encore l'aménagement d'espaces collectifs et paysagers généreux. A noter, quatre logements sont entièrement accessibles et de plain-pied.



Promoteur : SAS Cohérences
Architecte : Michel Retailleau

La Chaussée-St-Victor // 5 logements

L'opération de La Chaussée-St-Victor est une opération multi-sites avec la construction d'un logement rue du château d'eau et quatre logements dans la rue du Clos Furet. Ils ont été réalisés dans des « dents creuses urbaines » et s'inscrivent dans le principe national de sobriété foncière. Ces logements individuels ont été labellisés BEE+. Ils offrent aux locataires la possibilité de disposer d'un environnement calme, à proximité des commerces et des axes de transports de l'agglomération blésoise.



ZOOM : Le projet des « Soleillades »

La Pension de famille « Les Soleillades » est actuellement installée dans un bâtiment collectif rue de l'Industrie, à Selles-sur-Cher, qui ne répond plus aux besoins des résidents. Au regard de ce constat, il apparaissait important de délocaliser la Pension de Famille pour permettre aux résidents de progresser en autonomie. Le nouvel établissement, toujours géré par l'association Traverses, sera composé de 30 logements de plain-pied et accessibles aux personnes à mobilité réduite, d'une partie collective (salle commune, cuisine, épicerie, lingerie, bureaux...) et d'un espace extérieur aménagé. La mairie de Romorantin-Lanthenay a mis à disposition de Terres de Loire Habitat, une parcelle au sein d'un quartier calme et résidentiel, le quartier des Badaires. Livraison prévue dès l'automne 2025.

8,4 M € ont été
investis en 2024
(154 logements réhabilités)



Réhabilitation à Contres, route de Saint-Aignan.
Architecte : C+O Loire Architectes

Les réhabilitations

Contres // 48 logements

La réhabilitation du Controis-en-Sologne a été livrée fin novembre 2024. Elle portait sur 48 logements collectifs, exclusivement en classification énergétique G. Les travaux ont essentiellement porté sur l'enveloppe du bâtiment avec l'isolation par l'extérieur des façades, le changement des menuiseries extérieures, la réfection de la toiture. Les logements, à la suite de ces travaux, bénéficient maintenant d'une classification énergétique en C.

Romorantin // 106 logements

La réhabilitation dans le cadre du NPNRU de Romorantin se poursuit, avec la livraison de la 2ème tranche en juillet 2024, soit 106 logements collectifs. Ces derniers sont maintenant en classés en BBC (Bâtiment Basse Consommation). Les travaux de la 3ème et dernière tranche sont en cours depuis septembre 2024.

DPE : Rénover les logements classés en E-F-G

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience qui impose de traiter les logements en G avant le 1er janvier 2025, Terres de Loire Habitat met en œuvre les moyens nécessaires pour y parvenir. Pour les logements dont la classification est en G, 40 % ont bénéficié de travaux et sont maintenant en classification énergétique C, 4 % des logements ont maintenant une classification en F, 52 % des logements auront des travaux en démarrage courant 2025, les 4 % restants étant encore en étude.

Les travaux d'entretien 2024

Le montant des réparations courantes (entretien courant et gros entretien) est stable, à environ 4 millions d'euros. Quant aux travaux de rénovation ou de remplacement d'équipements, ils ont augmenté d'1 million d'euros par rapport à 2023 pour se situer à 3 millions d'euros. Cela concerne principalement des renforts de maçonnerie de balcons et des réfections de couverture de pavillons avec l'amélioration de l'isolation thermique.



Entretien courant

342 915€



Gros entretien

3 673 342€



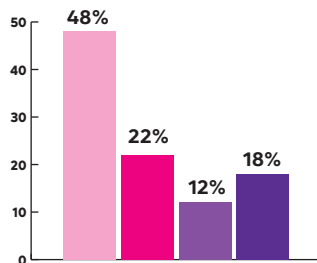
Remplacement de composants

3 024 604€



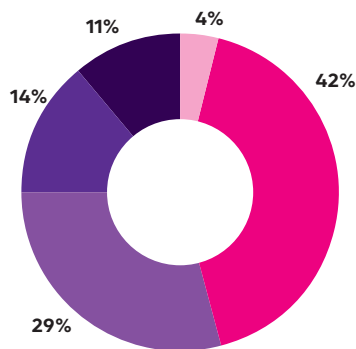
Réhabilitation du quartier des Favignolles à Romorantin-Lanthenay - Architecte : Sasu SO Office d'Architecture

Qui sont nos locataires ?



Composition Familiale

- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples sans enfants
- Couples avec enfants



Age des locataires

- 18 à 24 ans
- 25 à 49 ans
- 50 à 64 ans
- 65 à 74 ans
- 75 ans et plus

Chiffres clés 2024



1 153

Demandes
de logement
enregistrées



766

Logements
attribués



6 988

Demandes de
logement en
instance

0,68 %

Taux de vacance
+ de 3 mois

9,54 %

Taux de rotation

7,32 %

Taux d'impayé

362 €

Loyer moyen

65%

Règlement par
prélèvement
automatique

Les nouveaux locataires

En 2024, 1049 dossiers de demandeurs ont été examinés par la Commission d'Attribution des Logements et 766 nouveaux contrats signés, chiffre en léger retrait par rapport à 2023 (793), résultat de la baisse du taux de rotation.

Au regard de l'emploi, plus de 32% des nouveaux entrants occupent un emploi en CDI, 32% sont sans emploi, 17% ne bénéficient pas d'une situation stable. Cette répartition reste comparable à celles des dernières années. Quant aux ressources des entrants, si nous constatons une dégradation sur les dernières années, l'année 2024 confirme une amélioration déjà observée en 2023 puisque 76% des entrants ont des ressources inférieures à 60% du plafond de ressources Hlm. De même, la part des locataires dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds se maintient sous la barre des 50% (44%).



Nouvelle agence Sologne - Val de Cher

Actions sociales de quartier



Réunion en pied d'immeuble à Salbris

Terres de Loire Habitat s'implique dans la vie de quartier, particulièrement dans les Quartiers prioritaires de la Ville. Avec le soutien de partenaires, les équipes se sont mobilisées autour des thématiques du vivre ensemble, du tri des déchets ou encore des économies d'énergie, pour améliorer le quotidien des locataires. Terres de Loire Habitat participe aussi financièrement à de nombreux projets portés par le tissu associatif local, notamment dans le cadre des contrats de ville de Blois, Vendôme et Romorantin.



Accompagnement social : l'action des CESF

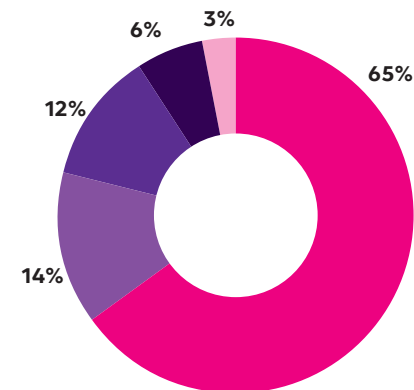
L'accompagnement des CESF s'est maintenu avec un haut niveau d'intervention au bénéfice des ménages les plus fragiles en 2024. Les CESF interviennent principalement sur 3 domaines d'activités :

- **L'accompagnement social des ménages fragiles :** Concernant ce volet, 844 familles ont été accompagnées, à travers la mise en place de solutions de paiements échelonnés mais également par des liens étroits avec les travailleurs sociaux du département pour leur permettre de valoriser leurs droits.
- **L'accompagnement à l'appropriation du logement :** L'enjeu du mieux vivre ensemble tant pour les locataires que pour leur voisinage demande une mobilisation au long court avec un accompagnement ponctué d'objectifs simples et mesurables.
- **L'accompagnement au vieillissement :** Sur ce thème, 70 ménages ont bénéficié d'une visite des CESF pour leur permettre d'envisager, soit la réalisation d'un futur aménagement de leur logement, soit de les orienter vers un relogement adapté à leur situation.



Animation interbailleurs à Blois

Le recouvrement des loyers



Mode de règlement des loyers en 2024

- Numéraire (Eficash)
- Prélèvement
- Carte bancaire
- Virement
- Chèque

Exploitation

Le contexte financier de l'année 2024 a été marqué par le maintien du taux du Livret A à 3 %, générant un niveau élevé d'intérêts sur les emprunts indexés. L'autofinancement progresse à 5,8 M€ (contre 5,2 M€ en 2023), soutenu par une revalorisation des loyers à hauteur de 3,5 %.

Le retournement de l'inflation a permis de contenir certaines charges, sans toutefois compenser pleinement les effets différés de l'inflation passée sur les dépenses d'exploitation.

Investissement

Le montant des investissements de l'année 2024 a augmenté de 17 % par rapport à l'année dernière. Il s'élève à 22,1 M€ contre 18,9 M€ en 2023. Ce niveau d'investissement s'est inscrit dans un contexte marqué à la fois par la hausse des coûts des travaux et par les incertitudes sur les financements. Malgré cela, Terres de Loire Habitat a su maintenir une dynamique d'investissement volontaire tout au long de l'année 2024.

Chiffres clés 2024

Autofinancement net

5,8 M€

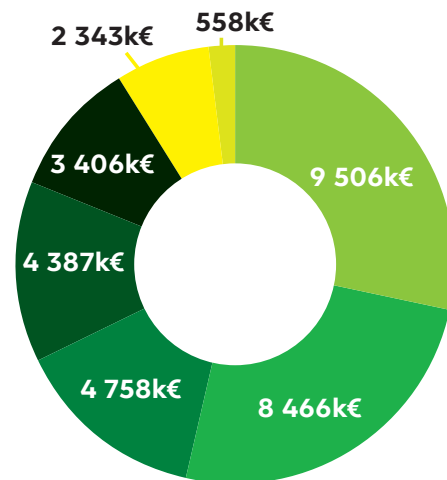
(soit 16,6 % des loyers quittancés)

Investissement de l'année

22,1 M€

Répartition des dépenses 2024

- Remboursement d'emprunts
- Charges de personnel
- Taxe foncière
- Maintenance
- Frais de fonctionnement
- Réduction de Loyer Solidarité
- Autres charges



Chiffres clés 2024



154
salarié(e)s

77

femmes



77

hommes

12,6 ans
d'ancienneté
moyenne



45%

de personnel de
proximité

97/100

index égalité hommes-femmes





Réhabilitation à Contres, route de Saint-Aignan.
Architecte : C+O Loire Architectes



Terres de Loire Habitat : 18 avenue de l'Europe - CS 64314 - 41043 BLOIS Cedex

02 54 52 29 00 - www.terresdeloirehabitat.fr

