

Habitants



—
Une
année
dans la vie
de **France**
Loire
—



Collaborateurs



Élus

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2022**



france*loire*
votre atout cœur dans l'immobilier

Pose de la 1^{ère} pierre - Couvent des sœurs de la Charité - Bourges (18)



13 601



logements ou équivalents dont :

- > 12 747 logements gérés en propriété
- > 624 logements équivalents foyers
- > 230 logements gérés pour le compte d'un tiers

Présentation

Edito



Janvier

En 2022, nous avons engagé France Loire dans une nouvelle étape de croissance avec la validation de la stratégie « Authentique Bâtitseur » 2022-2026.

Cette stratégie fixe un objectif de développement de nouveaux produits et services sur de nouveaux territoires et un renouvellement du parc immobilier avec la déconstruction de 1 400 logements, à horizon 2026.

Nous avons ainsi concrétisé cette ambition avec la livraison de la 1^{ère} résidence « Logement avec services » à destination des séniors, Le Béguinage Le Clos La Marmande à Saint-Amand-Montrond (18), labellisée « Mon Logement Santé ».

Notre engagement aux côtés des villes et des métropoles s'est poursuivi, au travers d'opérations de renouvellement urbain des quartiers populaires. Nous contribuons également à la reconstruction de la ville sur la ville, en déployant notre expertise au service des collectivités, en accord avec les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux actuels.

Dans ce contexte marqué par la crise énergétique et l'inflation, nous avons maintenu nos indicateurs de gestion, tout en continuant de répondre aux enjeux liés aux transitions numérique, énergétique et démographique.

2022 nous a aussi permis de concrétiser ce que nous avions initié en 2021, avec de nouvelles coopérations avec les acteurs des territoires, élus, associations, ou mutuelles. Ces liens étroits permettent de développer des synergies mais aussi d'assembler des expertises et des compétences au service des habitants et des territoires.

Ces expertises et ce savoir-être se retrouvent aujourd'hui en 2023, au sein d'un Groupe interrégional : « A'xense ». A'xense regroupe les expertises des entités France Loire, La Ruche Habitat et s'entoure de nos partenaires associatifs et du secteur médico-social, sur les régions Centre-Val de Loire et Bourgogne-Franche-Comté.

Ainsi, les liens avec Vyyv² en régions ont permis le lancement de nouvelles opérations innovantes, notamment sur le département de la Côte-d'Or.

Nous confirmons ainsi notre volonté et notre engagement d'être créateur de lieux de vie dans la diversité des territoires où nous intervenons.

Philippe Vareilles
Président de France Loire

Morgan Blin
Directeur Général de France Loire



24 442

locataires dont
3 332 nouveaux
habitants
en 2022



Convention Authentique Bâtitseur France Loire

Créée en 1967, France Loire est un acteur reconnu de l'immobilier social historique dans la région Centre-Val de Loire, et poursuit son développement en Bourgogne-Franche-Comté.

Née du rapprochement de 3 sociétés de l'immobilier social du Cher et du groupe orléanais La Ruche, France Loire accompagne les collectivités dans leurs enjeux de territoire, en contribuant à leur développement, à leur renouvellement, avec comme objectif numéro 1 : la qualité de la relation avec ses habitants.

Avec une offre de plus de 13 500 logements dont la moitié sur des zones rurales, la société a à cœur de faciliter la vie quotidienne de ses locataires en offrant des solutions de logements, que ce soit en offre locative ou en accession à la propriété et des services variés, adaptés à toutes les étapes de vie.

France Loire, un authentique bâtisseur

France Loire, à travers son réseau de participations, ses missions, et ses valeurs a comme volonté d'améliorer la vie par l'habitat via 3 ambitions majeures :

- Une ambition de croissance et de diversification territoriale sur la base de partenariats locaux
- Une ambition d'associer au logement des services répondant aux attentes des habitants et aux enjeux sociétaux et environnementaux
- Une ambition de renforcer la relation de travail et les échanges avec l'ensemble de ses parties prenantes

La société est également engagée depuis de nombreuses années dans une politique générale de qualité du service rendu et de développement durable.



Label Responsibility Europe obtenu en 2022 (Marque internationale de référence de label Développement Durable et RSE)



Assembleur d'expertises

Notre Groupe interrégional Centre-Val de Loire - Bourgogne-Franche-Comté regroupant plusieurs sociétés et marques, qui en assemblant leurs activités et compétences, propose différents produits et services aux élus et aux habitants des territoires

COMPLÉMENTARITÉ ET EXPERTISE DES MARQUES DU GROUPE



Trimestre 1



JANVIER
> MARS

9
mars
2022

248

logements livrés en 2022

+ 415 logements en cours de construction (dont 401 en locatif et 14 en accession à la propriété)

4 mars
2022



Résidence
Aloès - Chécly
(45)

1^{ère} opération
France Loire labellisée
Mon Logement Santé

Projet
intergénérationnel
de 41 logements
au cœur de
l'écoquartier
Les Hauts de Grainloup

4 mars 2022

LE LOGEMENT, DÉTERMINANT DE SANTÉ ET DE BIEN-ÊTRE

Convaincue que le logement est essentiel à la santé et au bien-être de ses occupants, France Loire développe des solutions concrètes, appuyée par les professionnels de la santé et de l'habitat du Groupe Arcade-VYV - 4^{ème} acteur du logement social en France. Son ambition est de construire des logements mieux adaptés aux différentes évolutions que vont connaître ses habitants

dans les prochaines années et décennies : réchauffement climatique (canicule), vieillissement de la population, évolution des modes de vie (téléactivité), et favoriser tout ce qui contribue au « bien-être physique, mental et social ». France Loire a pour objectif, d'ici 2025, de produire 50% de ses nouveaux logements labellisés « Mon Logement Santé » selon le cahier des charges du Groupe Arcade-VYV.



9 mars 2022

Visite de chantier Les Jacinthes - Orléans (45)

9 maisons en accession sociale à la propriété au sein du quartier Dauphine.

Ce projet s'inscrit dans la requalification du quartier Dauphine, qui propose désormais une mixité de statut d'occupation (propriétaire / locataire).

Une opération ayant obtenu le trophée « Réalisation 100 % féminine » lors du forum Promotion du Groupe Arcade-VYV.

UN SAVOIR-FAIRE HISTORIQUE POUR LES PROJETS D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

La Ruche Habitat, société coopérative, filiale de France Loire, construit, en région Centre-Val de Loire, une offre spécifique d'appartements et de maisons, en accession sociale à la propriété, de haute qualité, au juste prix.

Via son agence La Ruche Immo', cet acteur historique propose aux familles et primo-accédants à revenus modestes une sécurisation de leur parcours d'accession, basée sur trois engagements : rachat de logement, revente et relogement.



30
mars
2022

Remise de chèque pour l'association Les Maximômes 18

30 mars 2022

SENS SOCIAL ET SANTÉ : UNE PART DE L'ADN DES ÉQUIPES DE FRANCE LOIRE

Nos 225 collaborateurs ont reçu un cadeau pédagogique et solidaire, la bande dessinée « Une année pour mieux manger ».

Réalisée par le Kiwanis France Monaco en collaboration avec de grands chefs cuisiniers français afin de sensibiliser sur la malbouffe, elle a été acquise auprès de l'association « Les Maximômes 18 », qui œuvre au sein service de pédiatrie du Centre Hospitalier Jacques Cœur de la Ville de Bourges.

La moitié du prix, reversée à l'association, permettra de financer de nouvelles activités ludiques pour les enfants hospitalisés, de continuer à soutenir les familles, mais aussi d'embellir les locaux du service de pédiatrie.



1 687 €
reversés à
l'association

5 mai 2022



Pose de 1^{ère} planche - Les Jardins de Grainloup - Chécy (45)

14 maisons en accession sociale à la propriété, en ossature bois, en cœur de ville (écoquartier Les Hauts de Grainloup) et à des prix abordables.

Trimestre 2

2 AVRIL > JUIN



5 mai 2022

LE BRS, UNE AUTRE FORME D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Louer le foncier, acheter le bâti, c'est la solution originale proposée par France Loire aux familles aux revenus moyens, via le Bail Réel Solidaire (BRS).

Grâce à l'agrément OFS (Organisme de Foncier Solidaire), les prix de vente des logements dans les zones tendues diminuent et les familles accèdent à la propriété, tout en restant sur le territoire, notamment en centre-ville.

France Loire, un des **4 organismes**

en région Centre-Val de Loire agréés OFS

2 projets en cours

à Saran (13 maisons individuelles) et à La Chapelle-Saint-Mesmin (18 appartements)



41

Projets immobiliers et porteurs de valeurs en cours avec les associations partenaires et acteurs du secteur médico-social

7 juin 2022

7 juin 2022

Signature de la convention de partenariat avec l'Institut Les Cent Arpents



L'institut Les Cent Arpents et France Loire associent leurs expertises pour favoriser l'inclusion de publics fragiles dans leur logement.

Être à l'écoute des acteurs associatifs et des structures mutualistes Vyv³ du territoire, s'engager dans une relation durable et capter les synergies à développer aux bénéfices des habitants, c'est l'engagement fort de France Loire, porté par la Direction des Partenariats Stratégiques.

Basé sur la synergie et la complémentarité de leurs offres, cet écosystème partenarial prend en compte les besoins variés voire spécifiques des personnes âgées et/ou en situation de handicap, jeunes, familles, ...

Signature de la convention de partenariat avec la Croix-Rouge française

17 mai 2022

La Croix-Rouge française et France Loire mettent en place un dispositif pour accompagner les locataires isolés du Loiret, (re)créer du lien et détecter des besoins d'assistance.

croix-rouge française



17 mai 2022

#J'AIME MA RÉSIDENCE

#J'aime ma résidence est le fil conducteur des actions sociales menées par les équipes de France Loire auprès des habitants. Les actions sont coconstruites avec des locataires, des partenaires et permettent de favoriser la biodiversité, créer du lien entre les habitants, sensibiliser à l'écologie.

#J'aime ma résidence, un projet, pour et avec les habitants, durable et pédagogique.

9 juin 2022

Ramassage des déchets - Résidence des Merlattes - Bourges (18)



Action de sensibilisation des habitants sur les règles de vie dans un habitat collectif et sur l'importance de la qualité du tri des déchets.



Les équipes de France Loire ont été récompensées par le prix « Coup de cœur du jury » lors des Trophées de l'innovation sociale du Groupe Arcade-Vyv, grâce à un projet portant sur la sensibilisation aux encombrants, réalisé avec le collège Jules Verne à Bourges (18).

Trimestre 3



JUILLET
> SEPTEMBRE

Découverte du 1^{er} produit France Loire
« Logement avec services »,
un béguinage seniors de 26 maisons
à Saint-Amand-Montrond (18)

Portes ouvertes
du Clos La
Marmande

3 octobre
2022

3 octobre 2022

RESTER AUTONOME ET VIVRE ENTOURÉ !

Les béguinages seniors sont pensés pour offrir une alternative de logement aux personnes âgées qui souhaitent vivre de manière indépendante, tout en étant entourées d'une communauté de soutien.

C'est dans cet esprit village que France Loire a réalisé le Clos La Marmande, un ensemble de 26 maisons individuelles T2 et T3 de plain-pied, conçues autour d'une maison commune. Une animatrice formée à la prévention du vieillissement assure une présence de proximité.

Un produit phare qui apporte une vraie réponse au vieillissement de la population, et qui a de beaux jours devant lui, puisque 3 nouveaux programmes sont déjà en cours d'étude.

14 Nombre de projets de béguinage seniors et résidences services seniors en cours (soit plus de 400 logements)



Convention
du personnel

23
septembre
2022



23
septembre
2022

225

collaborateurs
France Loire et
La Ruche Habitat

UNE CONVENTION
SOUS LE SIGNE DE
L'AUTHENTICITÉ !

Depuis janvier 2022, les collaborateurs travaillaient sur le projet d'entreprise « Authentique Bâisseur ».

Cette convention a été le point d'orgue de ce projet et a permis de partager les conclusions du Plan Stratégique Patrimonial et Serviciel (PSPS) de France Loire. Ce plan, issu d'une co-construction riche et fructueuse est basé sur 19 engagements dont 13 pour nos habitants et 6 pour nos collaborateurs, pour les prochaines années.

15 septembre 2022

15
septembre
2022

Conférence de
presse à Bourges
- ANRU

15 septembre 2022

Présentation des projets du
nord de Bourges à la presse



832

Logements seront déconstruits d'ici 2025

516

Logements reconstruits

152

Logements réhabilités

360

Logements résidentialisés

Une des priorités de France Loire est d'accompagner ou d'initier la transformation de Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et de soutenir les collectivités locales dans leurs actions de redynamisation des centres-villes. Attachée à ancrer ses projets dans les territoires, la société favorise une recomposition d'un environnement cohérent avec pour philosophie : « reconstruire la ville sur la ville ».

Cette approche permet de revitaliser les quartiers, de préserver le patrimoine architectural et culturel des villes, et de promouvoir l'inclusion sociale en offrant des logements abordables dans des quartiers bien desservis en termes d'infrastructures et de services.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et les collectivités financent et accompagnent la transformation de quartiers de la Politique de la ville dans toute la France, dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine).

15
septembre
2022

Lancement
d'un nouveau
service seniors



« LOGE & CARE »
BIEN VEILLIR
CHEZ SOI

France Loire conseille et accompagne ses locataires seniors en leur proposant plusieurs solutions :

- > Accompagnement d'un ergothérapeute pour adapter le logement à la vie quotidienne
- > Réalisation de travaux d'adaptation (douche, barre d'appui...)
- > Dossier prioritaire pour une demande de mutation de logement
- > Téléassistance à domicile

En 2022 :

150
logements
adaptés

500 000 €
investis

+38%
de logements
adaptés

Trimestre

4

16 M€

de travaux de
réhabilitation
énergétique réalisés



Inauguration
de la résidence
Les Rives du Lac
- Bourges (18)

Gestion de logements
pour le compte d'un tiers



France Loire
va gérer
400 logements
du Ministère
des Armées

Le Ministère des Armées a confié à Nové, issue du groupement d'Eiffage et d'Arcade-VYV, la gestion de son parc de 8 000 logements en France, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette gestion se fait en lien avec les 3 bureaux logements du Ministère des Armées (Bourges, Orléans, Tours). Ces bureaux logements s'occupent des attributions et l'équipe de Nové By France Loire prend en charge la gestion locative, administrative et technique.

Signature de la concession du parc de logements du Ministère des Armées au groupement d'Eiffage et d'Arcade-VYV.

15 novembre 2022



OCTOBRE
> DÉCEMBRE

Lancement Mon
Agence en Ligne

Lancement de l'espace
personnel France Loire

1^{er}
octobre
2022



25
octobre
2022

25 octobre 2022



Réhabilitation énergétique
de 25 appartements locatifs.
Passage de l'étiquette D à B.

FRANCE LOIRE POURSUIT
SON ENGAGEMENT
DANS LA TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE

L'accélération des rénovations
énergétiques, axe primordial de la
transition écologique, permet de lutter
contre le changement climatique et de
soutenir les publics fragiles.

En intensifiant ses travaux énergétiques,
en accompagnant les collectivités dans
leur dynamique de transition, et en
sensibilisant ses locataires, France Loire
se mobilise pour construire un habitat
sain et résilient.

713
logements
réhabilités et livrés
avec une baisse d'une à trois
classes énergétiques



Inauguration
d'une pension
de famille de
21 appartements,
résidence sociale
à taille humaine
pour rompre
l'isolement
et rebâtir
des repères.

Inauguration du Clos
des Roses - Bourges (18)

25 novembre 2022

HABITAT ET INCLUSION :
« JE POURRAI CHOISIR
D'HABITER AVEC VOUS »

L'évolution des besoins des territoires, les orientations
des politiques publiques vers une société plus inclusive
dans laquelle le logement est un contributeur essentiel,
renforce le rôle de France Loire en matière d'adaptation
et de personnalisation des solutions logements et
services à destination des habitants en situation de
handicap, en perte d'autonomie ou en précarité sociale.

En lien avec les acteurs de l'économie sociale et solidaire
du territoire (associations, structures mutualistes Vyv, ...),
France Loire développe des solutions d'habitats inclusifs
au sein du parc existant ou des programmes neufs.

Le partenariat entre
France Loire et Le
Relais 18 portant sur
l'accompagnement des
ménages les fragiles dans
le maintien dans leur
logement a été récompensé
lors des Trophées de
l'Innovation Sociale
(catégorie « Utilité sociale »)
du Groupe Arcade-VYV.



Lancement du
plan de sobriété
énergétique

1^{er} décembre
2022

France Loire s'est inscrite
dans la démarche nationale et
citoyenne visant à réduire les
consommations d'énergie.

Pour accompagner
ce mouvement nécessaire à la
planète, France Loire a travaillé
sur un plan de sobriété basé
sur 9 engagements.

L'objectif étant de consommer
moins d'énergie en optimisant
les procédés, en investissant
dans des technologies
éco-responsables, et en
sensibilisant les collaborateurs
(qui ont tous suivi une
formation de sensibilisation
aux éco-gestes) et les habitants
à l'importance de préserver
notre environnement.

UN ESPACE
PERSONNEL
POUR TOUTES
LES DÉMARCHES
EN LIGNE !

1^{er} octobre 2022

Simple et pratique,
les locataires peuvent
désormais effectuer toutes
leurs démarches en ligne
sans avoir à se déplacer
en agence de la demande
de logement au départ
du logement.

France Loire,
seul bailleur
social pilote
en France pour
l'utilisation
de cet espace
personnel

France Loire offre à ses locataires un compte Klaro
(ex « Toutes mes aides »). Klaro est un simulateur
d'aides financières, sociales, locales ou régionales.
100% gratuit pour tous les locataires via leur espace
personnel.

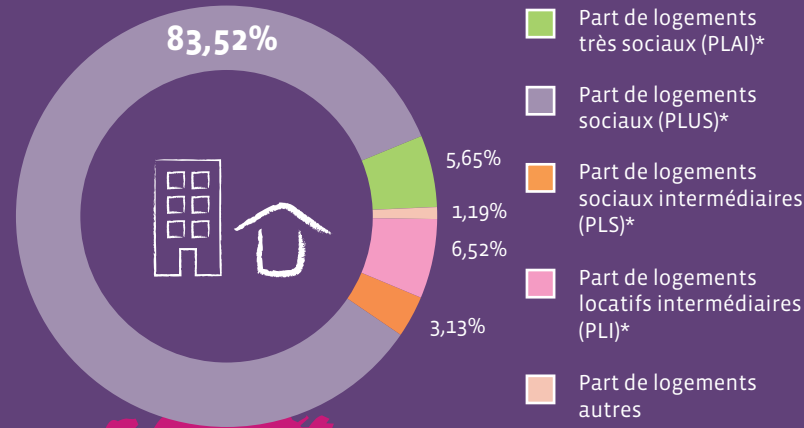


Chiffres clés

2022

Parc locatif

33,2%
de logements en QPV
(Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville)



Habitants

83,04% de locataires satisfaits

50 ans âge moyen

12,3% de locataires de + de 65 ans

1,5 personnes en moyenne / logement

53,22% de locataires bénéficiant de l'APL

9,96% taux de rotation au sein du parc

Attributions

1 438 logements attribués

82% Pourcentage d'attribution à des ménages avec des revenus inférieurs au plafond PLUS*

1 ménage sur 2 en situation d'emploi
44% de personnes seules

Accession

83 logements HLM vendus

Éléments financiers

Chiffre d'affaires **56,4 M€**

Résultat **5 310 k€**

Autofinancement net **5 730 k€**

Ressources internes **11 630 k€**

Inoccupation des logements en perte financière annuelle **2,99%**

Taux de recouvrement des loyers **98,79%**

Investissement dans les territoires (entretien et construction neuve) **49,2 M€**

Pourcentage des loyers perçus consacrés à des travaux d'entretien et d'amélioration des logements **49,2%**

Ressources humaines

Collaborateurs France Loire **196**

Index d'égalité homme/femme **91%**

Pourcentage de salariés reconnus travailleurs handicapés **10,23%**

Formation **2,32%** de la masse salariale brute consacrée à la formation

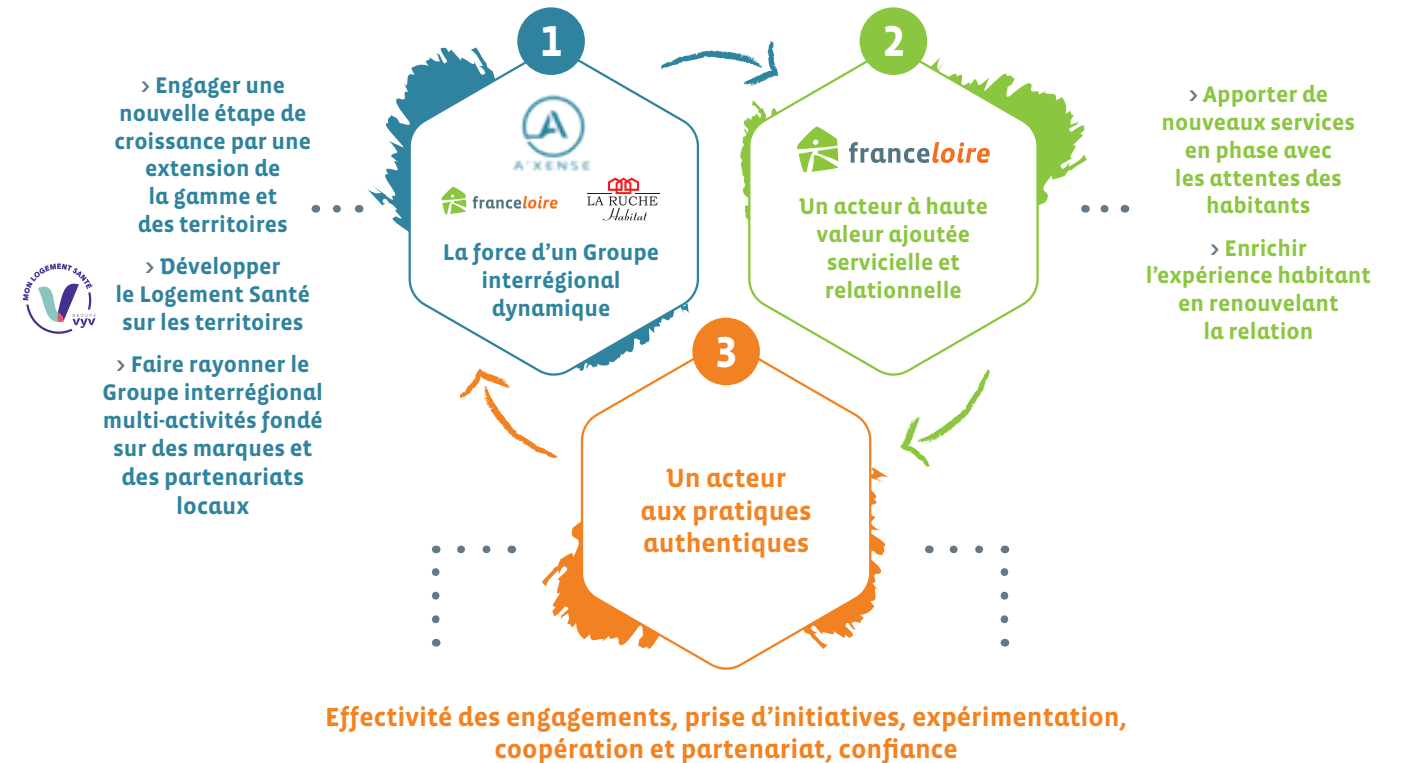
17 alternants et stagiaires accueillis

48 âge moyen des collaborateurs

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

2022-2026

Le pacte stratégique de France Loire :
AUTHENTIQUE BÂTISSEUR



LES 19 ENGAGEMENTS DU PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL ET SERVICIEL DE FRANCE LOIRE :

13 engagements pour les habitants :

- > Aller vers et accompagner les habitants
- > Être pro-active dans l'information des habitants
- > Mettre en place des actions de préservation de la ressource eau dans son parc immobilier
- > Réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier
- > Améliorer régulièrement la qualité de ses services
- > Créer les conditions d'un cadre de vie agréable
- > Mettre en œuvre une politique d'achats responsable et durable
- > Mettre en place un dispositif d'écoute permanente de ses habitants
- > Préserver et favoriser la biodiversité dans son parc immobilier
- > Proposer une offre de logements et des services promoteurs de santé
- > Soutenir et promouvoir le lien social dans les territoires
- > Maîtriser ses charges locatives
- > Favoriser le tri et le recyclage des déchets

6 engagements pour les collaborateurs :

- > Animer l'interconnaissance de ses équipes et de ses métiers
- > Mettre la qualité relationnelle au cœur de son fonctionnement
- > Favoriser la transversalité dans son organisation
- > Mettre en œuvre une politique d'achats responsable, durable et une consommation raisonnée
- > Sensibiliser les collaborateurs sur les questions environnementales
- > Soutenir les engagements des collaborateurs renforçant le lien social

Une équipe au service des territoires



FRANCE LOIRE DIRECTION GÉNÉRALE



Morgan BLIN
Directeur Général



Franck BARICHARD
Directeur Général Adjoint

DIRECTION GESTION IMMOBILIÈRE



Alexandre REBRIOUX
Directeur de la Gestion Immobilière



Bruno LUCAS
Directeur Relation Client



Charlotte FLORENTIN
Directrice Commerciale



Laurent LEMBEYE
Directeur Technique du Patrimoine



Sophie BUCHET
Directrice Gestion client et Ingénierie Sociale

DIRECTIONS SUPPORTS



Sophie DA SILVA LEITE
Directrice des Richesses Humaines et Services Partagés



Anne CARAMAGNOL
Directrice Juridique



Sylvie BRUNET
Directrice Financière et Comptable



Julien FOUKSMANN
Directeur des Systèmes d'Information

DIRECTION DES PARTENARIATS



Anne-Laure CLÉMENT-RUDA
Directrice des Partenariats Stratégiques

LA RUCHE HABITAT DIRECTION GÉNÉRALE



Alain MONTAGU
Directeur Général



Ludovic PILLARD
Directeur du Développement du Loiret



Jérôme LEMOINE
Directeur du Développement du Cher



Serge GUET
Directeur Technique



Notre ambition :

Imaginer et participer à la construction des villes et villages de demain, accueillir de nouveaux habitants, contribuer à créer des lieux de vie en participant à des projets urbains innovants et de toutes natures.



Une
année
dans la vie
de France
Loire



Label Responsibility Europe obtenu en 2022
(Marque internationale de référence de label Développement Durable et RSE)

Suivez le fil d'actu :



www.franceloire.fr