

## Délibération n° 1

**Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 25 mai 2023, s'est réuni le 5 juin 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M.RABUEL
M	Miguel	DONGUY		X	
M	François	DOUCET		X	
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES		X	Mme CHARBONNIER
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

20 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

## Délibération n° 1

### Prise acte du plan triennal 2023-2025

Madame la Présidente expose

Vu les spécificités propres aux OPH en comptabilité de commerce figurant aux articles R.423-25 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération n°1 du Conseil d'Administration du 20 mars 2023 relative au Débat d'Orientation Budgétaire,

Vu la délibération n°1 du Conseil d'Administration du 17 avril 2023 relative au Budget 2023,

Vu le plan triennal 2023-2025, décliné sur chaque Ville,

Vu les différents Conseils d'Orientation Communaux (CCO), ainsi que les différentes réunions avec les amicales de locataires qui ont eu lieu fin 2022 et au printemps 2023 sur les plans triennaux,

Considérant que VALDEVY a souhaité, aux termes du débat d'orientations budgétaires, maintenir un budget ambitieux pour l'année 2023, notamment s'agissant du gros entretien, en dépit des très fortes contraintes économiques et du maintien de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS),

Considérant cependant que l'élaboration du budget pour l'année 2023 a mis en évidence la nécessité de minorer le gros entretien pour parvenir à maintenir l'équilibre budgétaire, de nouvelles réunions ont eu lieu dans le cadre des CCO et ont permis de modifier les plans triennaux communaux afin qu'ils soient en adéquation avec le budget 2023 ;

Le Conseil d'administration,

Article unique :

Prend acte du plan triennal 2023-2025

**Mme Carine DELAHAIE**

**Président du Conseil d'Administration**

Ville	Agence	Résidence	LOT	TRAVAUX	PRIORITE	CLASSE BUDGETAIRE	HT 2023	HT 2024	HT 2025
CACHAN	DIFFUS	DIFFUS CACHAN	TCE	Travaux GE/GR TCE <b>non programmés</b>	MAINTENANCE	6	125 000	125 000	125 000
CACHAN	CACHAN	14 SANGNIER	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> Travaux Isolation thermique par l'exterieur + MOE	AMELIORATION	2	1 872 000		
CACHAN	CACHAN	14 SANGNIER	ESPACES EXTERIEURS	Reprise parvis face 14 Sangnier	MAINTENANCE	2		450 000	
CACHAN	CACHAN	COURBET	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Mise en place VMC + sécurisation des accès	AMELIORATION	2	14 000		
CACHAN	CACHAN	COURBET	PARTIES COMMUNES	Remplacement des sols des cages d'escalier	MAINTENANCE	6		30 000	
CACHAN	CACHAN	COURBET	CLOS ET COUVERT	Réalisation isolation thermique extérieure	AMELIORATION	2			1 250 000
CACHAN	CACHAN	COURBET	AMELIORATION	Remplacement barrière parking par bornes escamotables	AMELIORATION	2	30 000		
CACHAN	CACHAN	DUMOTEL	CLOS ET COUVERT	Nettoyage façade	MAINTENANCE	6		80 000	
CACHAN	CACHAN	DUMOTEL	PARTIES COMMUNES	Remplacement sol des halls par carrelage	MAINTENANCE	6			30 000
CACHAN	CACHAN	GRUPE DELAGE/GUICHARD	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> : réfection et isolation terrasse	MAINTENANCE	2	220 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE DELAGE/GUICHARD	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Report mise en conformité (tableau et 30 mA) 80%	SECURITE	6	86 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE DELAGE/GUICHARD	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Habillage cabines 4 ascenseurs	MAINTENANCE	6			20 000
CACHAN	CACHAN	GRUPE DELAGE/GUICHARD	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement Equipement VMC gaz en toiture	SECURITE	2	70 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE DELAGE/GUICHARD	PARTIES COMMUNES	Remplacement des BAL au 20 Guichard	MAINTENANCE	2	10 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE GUICHARD/HENOUL	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement robinet gaz compris flexible garantie à vie	MAINTENANCE	6	16 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE GUICHARD/HENOUL	EQUIPEMENTS LOGEMENT	<b>Report</b> Remplacement des fenêtres	MAINTENANCE	2		280 000	
CACHAN	CACHAN	GRUPE GUICHARD/HENOUL	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> Rénovation de la VMC (moteur, bouche) et canalisation en toiture	MAINTENANCE	2	80 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE MIRABEAU	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Rénovation de la VMC en terrasse (moteur, bouche) et canalisation en toiture	MAINTENANCE	2	75 000		
CACHAN	CACHAN	DUMOTEL	AMELIORATION	Installation de stop park dans parking couvert Dumotel	TRANQUILITE	6			30 000
CACHAN	CACHAN	GRUPE MIRABEAU	PARTIES COMMUNES	Remplacement interphonie 4-6	MAINTENANCE	2	20 000		
CACHAN	CACHAN	GRUPE MIRABEAU	AMELIORATION	Modernisation des globes avec détecteur	AMELIORATION	6		20 000	
CACHAN	CACHAN	GUICHARD DESMOULINS	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> mise en conformité (tableau et 30 mA) 80%	SECURITE	6	50 000	50 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE I	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Condamnation des vides ordures - TASSIGNY et MOULIN	MAINTENANCE	6		22 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE I	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> Volets roulants bow windows TASSIGNY	AMELIORATION	6		80 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	CLOS ET COUVERT	Révision et peinture des gardes-corps - LOURS et RUDE	AMELIORATION	6		40 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	EQUIPEMENTS LOGEMENT	<b>Report</b> Extériorisation tri sélectif - RUDE	AMELIORATION	6	30 000		
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	EQUIPEMENTS LOGEMENT	<b>Report</b> condamnation des vides ordures - BELGRAND et LOURS	MAINTENANCE	6	40 000		
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Réfection électricité logements RUDE	MAINTENANCE	6		200 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	ESPACES EXTERIEURS	<b>Report</b> Travaux de résidentialisation parking 16 Belgrand + MOE	AMELIORATION	2	390 000		
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Pose pics pigeon fenêtres sdb Belgrand	TRANQUILITE	6	15 000	15 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	AMELIORATION	Création de point lumineux pente PMR Belgrand	AMELIORATION	6			30 000
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	ESPACES EXTERIEURS	Augmentation de la capacité des abris containers Belgrand 16-44	AMELIORATION	6	40 000		
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE II	ESPACES EXTERIEURS	Sécurisation des voies pompiers circulation Delage Belgrand	SECURITE	6	20 000		
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE 3	ESPACES EXTERIEURS	Résidentialisation parking Tassigny Pair	AMELIORATION	2		220 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE 3	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Réfection collecteurs enterrés au droit des façades - CAMUS	MAINTENANCE	6		145 000	
CACHAN	CACHAN	LA PLAINE 3	ESPACES EXTERIEURS	Réfection aire de jeux Camus	MAINTENANCE	6			75 000
CACHAN	CACHAN	LES ARTISTES	CLOS ET COUVERT	Remplacement bardage avec isolation	MAINTENANCE	2	132 000	132 000	
CACHAN	CACHAN	LES ARTISTES	CLOS ET COUVERT	Remplacement complet couverture	MAINTENANCE	2	35 000	35 000	35 000
CACHAN	CACHAN	LES ARTISTES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des fenêtres de 2 logements par ensembles monoblocs	MAINTENANCE	6		25 000	25 000
CACHAN	CACHAN	LES ARTISTES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	<b>Report</b> Mise en conformité (tableau et 30 mA) 80%	SECURITE	6	20 000		
CACHAN	CACHAN	LES ARTISTES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Rénovation VMC (moteur, bouches, etc..)	MAINTENANCE	6	5 000	5 000	5 000
CACHAN	CACHAN	LES SAUSSAIES	CLOS ET COUVERT	Ravalement façade (enduit monocouche)	MAINTENANCE	6		99 000	
CACHAN	CACHAN	LES SAUSSAIES	AMELIORATION	Installation d'une PAC production chauffage	AMELIORATION	2	80 000		
CACHAN	CACHAN	LES SAUSSAIES	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Renovation moteur bouche vmc	MAINTENANCE	2	10 000		



Ville	Agence	Résidence	LOT	TRAVAUX	PRIORITE	CLASSE BUDGETAIRE	HT 2023	HT 2024	HT 2025
ARCUEIL	DIFFUS	DIFFUS ARCUEIL	TCE	Travaux GE/GR TCE <b>non programmés</b>	MAINTENANCE	6	140 000	140 000	140 000
ARCUEIL	RASPAIL	MAISON DES GARDES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement 27 chaudières individuelles sur VMC gaz	MAINTENANCE	2	40 000		
ARCUEIL	RASPAIL	MAISON DES GARDES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement 44 chaudières individuelles	MAINTENANCE	2	70 000		
ARCUEIL	RASPAIL	PLACE DES MUSICIENS	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> Réfection et <b>amélioration</b> toiture terrasse	MAINTENANCE	2	72 000		
ARCUEIL	RASPAIL	PAUL VAILLANT COUTURIER	ESPACES EXTERIEURS	Réfection voirie piétone et voirie pompier	MAINTENANCE	2		370 000	
ARCUEIL	RASPAIL	PAUL VAILLANT COUTURIER	ESPACES EXTERIEURS	Fermeture des préaux bat I et G	TRANQUILITE	6	20 000		
ARCUEIL	RASPAIL	PAUL VAILLANT COUTURIER	ESPACES EXTERIEURS	Pose de pic anti pigeons aux escaliers G-H-I-J-K-L	AMELIORATION	6	8 505		
ARCUEIL	RASPAIL	PAUL VAILLANT COUTURIER	CLOS ET COUVERT	Remplacement porte du hall escalier C	MAINTENANCE	2	6 200		
ARCUEIL	RASPAIL	CHERCHEFEUILLE	PARTIES COMMUNES	Remplacement 7 portes de hall	SECURITE	2	40 000		
ARCUEIL	RASPAIL	CHERCHEFEUILLE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Modernisation de la VMC	AMELIORATION	2			200 000
ARCUEIL	RASPAIL	CHERCHEFEUILLE	CLOS ET COUVERT	Réalisation d'une isolation thermique extérieure	AMELIORATION	2			1 600 000
ARCUEIL	RASPAIL	CHERCHEFEUILLE	PARTIES COMMUNES	Remise en peinture de 3 escaliers	MAINTENANCE	6		48 120	
ARCUEIL	RASPAIL	AUGUSTE DELAUNE	PARTIES COMMUNES	Remplacement 4 portes de hall	SECURITE	2	24 000		
ARCUEIL	RASPAIL	AUGUSTE DELAUNE	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Remplacement sol PVC des parties communes	MAINTENANCE	2		150 000	
ARCUEIL	RASPAIL	AUGUSTE DELAUNE	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> Infiltration par façade parking sous-terrain	MAINTENANCE	6	30 000		
ARCUEIL	RASPAIL	AUGUSTE DELAUNE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement des ascenseurs cages A & B	AMELIORATION	2			170 000
ARCUEIL	RASPAIL	AUGUSTE DELAUNE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Réfection calorifuges réseaux chauffage parking	AMELIORATION	2	16 000		
ARCUEIL	CHAPERON	EMILE ZOLA	PARTIES COMMUNES	Remplacement sol PVC des parties communes	MAINTENANCE	2		55 000	
ARCUEIL	CHAPERON	EMILE ZOLA	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> Ravalement, isolation thermique (appel de charge copro)	AMELIORATION	2		400 000	720 000
ARCUEIL	CHAPERON	EMILE ZOLA	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Mise en sécurité électricité dans les logements	SECURITE	6		60 000	60 000
ARCUEIL	CHAPERON	EMILE ZOLA	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement portes palières	AMELIORATION	2			130 000
ARCUEIL	RASPAIL	LES IRLANDAIS	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement chauffe-bains	AMELIORATION	6	50 000	50 000	50 000
ARCUEIL	RASPAIL	LES IRLANDAIS	ESPACES EXTERIEURS	Voirie - Réalisation des raccords cheminements piétons - espace public	MAINTENANCE	6		80 000	
ARCUEIL	RASPAIL	LES IRLANDAIS	ESPACES EXTERIEURS	Mise en place d'une borne esc a à l'entrée de la résidence	AMELIORATION	2	27 244		
ARCUEIL	RASPAIL	LES IRLANDAIS	PARTIES COMMUNES	Remplacement et changement de sens de 3 portes de locaux OM / Encombrants	MAINTENANCE	6	12 000		
ARCUEIL	RASPAIL	LES IRLANDAIS	PARTIES COMMUNES	Mise en carrelage des locaux OM	AMELIORATION	6		20 000	20 000
ARCUEIL	RASPAIL	CLEMENT ADER	PARTIES COMMUNES	Réparation jardinières dalle parking extérieur	MAINTENANCE	2			90 000
ARCUEIL	RASPAIL	EGLISE 1	CLOS ET COUVERT	Réfection de la couverture rue Raspail	MAINTENANCE	2	120 000		
ARCUEIL	RASPAIL	EGLISE 2	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> Modification raccordement EU/EV dans le cadre de la réouverture de la bièvre	AMELIORATION	6	30 000		
ARCUEIL	RASPAIL	EGLISE 1	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Pose d'interphonie 2 rue Athur Honegger	AMELIORATION	2	8 000		
ARCUEIL	RASPAIL	EGLISE 2	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement portes palières ascenseur	MAINTENANCE	6	16 000		
ARCUEIL	CHAPERON	CHAPERON VERT	PARTIES COMMUNES	Remplacement de l'ensemble des portes d'accès cave extérieures	TRANQUILITE	2	50 000		
ARCUEIL	RASPAIL	ILN RASPAIL	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> remplacement radiateurs et robinetterie radiateurs	MAINTENANCE	2			120 000
ARCUEIL	RASPAIL	ILN RASPAIL	PARTIES COMMUNES	Remise en état des plafonds des derniers étages des cages d'escalier	MAINTENANCE	6	15 000		
ARCUEIL	RASPAIL	ILN RASPAIL	PARTIES COMMUNES	Remplacement des portes intermédiaires au niveau 0 et -1	MAINTENANCE	6		15 000	
ARCUEIL	RASPAIL	ILN RASPAIL	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des portes de caves	AMELIORATION	2	60 000	60 000	60 000
ARCUEIL	RASPAIL	ILN RASPAIL	PARTIES COMMUNES	Travaux de peintures dans les espaces communs paliers	MAINTENANCE	6		70 000	
ARCUEIL	RASPAIL	RASPAIL	CLOS ET COUVERT	Remplacement porte de hall esc B	MAINTENANCE	2	7 500		



Ville	Agence	Résidence	LOT	TRAVAUX	PRIORITE	CLASSE BUDGETAIRE	HT 2023	HT 2024	HT 2025
GENTILLY	DIFFUS	DIFFUS GENTILLY	TCE	Travaux GE/GR TCE <b>non programmés</b>	MAINTENANCE	6	110 000	110 000	110 000
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY FRE	PARTIES COMMUNES	Remplacement sol PVC des parties communes	MAINTENANCE	2	15 000		
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY CAS	CLOS ET COUVERT	Étanchéité terrasses parties privatives	MAINTENANCE	2	40 000	40 000	40 000
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY CAS	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement ascenseur	AMELIORATION	2		75 000	
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	CLOS ET COUVERT	<b>Report</b> Ravalement ITE	AMELIORATION	2		900 000	
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Modernisation de la VMC	AMELIORATION	2		110 000	
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement toiture terrasse	AMELIORATION	2		95 000	
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	ESPACES EXTERIEURS	<b>Report</b> réfection coursives	MAINTENANCE	2			
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	ESPACES EXTERIEURS	<b>Report</b> réfection jardinières	MAINTENANCE	2			
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	PARTIES COMMUNES	Réfection des sols et des peintures dans les halls(prioriser les sols)	MAINTENANCE	6	25 000		
GENTILLY	FRILEUSE	LA CHAMOISERIE	PARTIES COMMUNES	Remplacement revêtement de sol parties communes	MAINTENANCE	6	25 000		
GENTILLY	FRILEUSE	FRILEUSE	CLOS ET COUVERT	Réfection de l'étanchéité bâtiment G	AMELIORATION	2	50 000		
GENTILLY	FRILEUSE	FRILEUSE	CLOS ET COUVERT	Réfection des étanchéités bâtiments H & I	AMELIORATION	2	100 000		
GENTILLY	FRILEUSE	FRILEUSE	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Aménagement des sous sols	SECURITE	6	140 000	140 000	
GENTILLY	FRILEUSE	FRILEUSE	ESPACES EXTERIEURS	Remplacement de portions de canalisations des eaux pluviales	MAINTENANCE	6	12 000		
GENTILLY	FRILEUSE	FRILEUSE	PARTIES COMMUNES	carrelages de locaux poubelles	AMELIORATION	6		15 000	15 000
GENTILLY	FRILEUSE	FRILEUSE	AMELIORATION	Pose de pics anti-pigeons - 6 place de la Victoire	AMELIORATION	6	12 000		
GENTILLY	FRILEUSE	RUE DU VAL DE MARNE	AMELIORATION	Remplacement des portes palières des logements	AMELIORATION	2	120 000		
GENTILLY	FRILEUSE	RUE DU VAL DE MARNE	PARTIES COMMUNES	Remplacement d'ouvrants, mise en place de serrures	SECURITE	6	25 000		
GENTILLY	FRILEUSE	REINE BLANCHE EXT	PARTIES COMMUNES	Remplacement de 1 porte de hall G 6 Allendé	TRANQUILITE	6	6 500		
GENTILLY	FRILEUSE	REINE BLANCHE EXT	PARTIES COMMUNES	Remise en peinture partielle de cage d'escalier bât K	MAINTENANCE	2	40 000		
GENTILLY	FRILEUSE	REINE BLANCHE EXT	PARTIES COMMUNES	carrelages de locaux poubelles	AMELIORATION	6			
GENTILLY	FRILEUSE	REINE BLANCHE EXT	ESPACES EXTERIEURS	<b>Report</b> Enrobés parking I&J + E&F	MAINTENANCE	2	40 000		
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY FRE	PARTIES COMMUNES	Remplacement de 2 portes de hall et de 2 portes de sas	TRANQUILITE	2	20 000		
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY CAS	AMELIORATION	résidentialisation accès escalier (report année 2022) suite consultation locataires 2 Cassin	AMELIORATION	6	7 000		
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY CAS	AMELIORATION	Installation de grilles de défenses sur barraudage extérieur dernier étage (demande élu M. Aggoune) 4 allée Cassin	TRANQUILITE	6	6 500		
GENTILLY	FRILEUSE	CENTRE VILLE GENTILLY CAS	PARTIES COMMUNES	Peinture escalier en colimaçon 4 allée Cassin	MAINTENANCE	6	5 000		
GENTILLY	CHAPERON	CHAPERON VERT	AMELIORATION	Remplacement portes hall AH	SECURITE	6	30 000	20 000	
GENTILLY	CHAPERON	CHAPERON VERT	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement portes palières ascenseurs HV	MAINTENANCE	6	135 000	90 000	
GENTILLY	CHAPERON	CHAPERON VERT	PARTIES COMMUNES	Remplacement de l'ensemble des portes d'accès cave extérieures	TRANQUILITE	2	65 000		
GENTILLY	CHAPERON	LES TILLEULS	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement de la porte basculante du parking	TRANQUILITE	2	11 709		





Ville	Agence	Résidence	LOT	TRAVAUX	PRIORITE	CLASSE BUDGETAIRE	HT 2023	HT 2024	HT 2025
VILLEJUIF	DIFFUS	DIFFUS VILLEJUIF	TCE	Travaux GE/GR TCE <b>non programmés</b>	MAINTENANCE	6	200 000	200 000	200 000
VILLEJUIF	DIFFUS	DIFFUS VILLEJUIF	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Travaux chauffage collectif divers type P5	MAINTENANCE	6	160 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Peinture parties communes 8,10,12 P.ELUARD	MAINTENANCE	2	28 000	28 000	
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Portes gaines coupe-feu 8,10,12 P.ELUARD	AMELIORATION	2	18 250		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	PARTIES COMMUNES	12 Portes de hall (coulissantes)du 27 au 42 CLOS FLEURY	AMELIORATION	2	60 000	60 000	60 000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	PARTIES COMMUNES	Peinture parties communes du 27 au 42 CLOS FLEURY	AMELIORATION	2	65 000	65 000	65000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	PARTIES COMMUNES	Boites aux Lettres du 27 au 42 CLOS FLEURY (12 halls)	AMELIORATION	2	7 000	7000	7000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Portes gaines coupe-feu+Portes du 27 au 42 CLOS FLEURY	SECURITE	2	68 250		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	A. DELAUNE/ J. DUCLOS	PARTIES COMMUNES	Sentier Benoit Malon - Installation grilles de séparation coursives	TRANQUILITE	6	50 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	A. DELAUNE/ J. DUCLOS	ESPACES EXTERIEURS	Reprise de l'esplanade et ses abords	MAINTENANCE	6	60 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	MAURICE THOREZ	CLOS ET COUVERT	Etanchéité M,THOREZ+TERRASSE SIEGE	AMELIORATION	2		209 000	209 000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	MAURICE THOREZ	PARTIES COMMUNES	<b>Report</b> Luminaires LED E,VARLIN,SEVIN,8 LEBIGOT	MAINTENANCE	2			91 000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	AMELIORATION	280 Portes palières du 27 au 42 CLOS FLEURY	AMELIORATION	2	75 000	75 000	75 000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	GSM du 27 au 42 CLOS FLEURY (12 halls)(Portes caves)	AMELIORATION	2	27 000	27 000	27 000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	ESPACES EXTERIEURS	Abris containers extérieurs du 27 au 42 CLOS FLEURY	AMELIORATION	2		109 000	
VILLEJUIF	VILLEJUIF	PAUL VAILLANT COUTURIER	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> Remplacement réseau chauffage enterrés 28 clos fleuri	MAINTENANCE	2	300 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	HAUTES BRUYERES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des chaudières (78 logements) 1 au 12 Rue Sonia Delaunay	MAINTENANCE	2		55 000	55 000
VILLEJUIF	VILLEJUIF	HAUTES BRUYERES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des chaudières (103 logements) 2 au 16 avenue des hautes bruyères	MAINTENANCE	2	112 275		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	HAUTES BRUYERES	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des chaudières (75 logements) 1 au 11 place des 11 arpents	MAINTENANCE	2		87150	87150
VILLEJUIF	VILLEJUIF	19 PAUL BERT	PARTIES COMMUNES	Peinture hall et hall ascenseur + garde-corps de fenêtres	MAINTENANCE	6	36 667		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	19 PAUL BERT	PARTIES COMMUNES	Remplacement porte accès ascenseur par porte PMR	AMELIORATION	6	6 500		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	19 PAUL BERT	PARTIES COMMUNES	Rafraichissement peinture 1,3,5,7 ruelle aux prêtres et 6 square de la Charmoie	MAINTENANCE	2			45631
VILLEJUIF	VILLEJUIF	LEBON LAMARTINE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Réparation ascenseurs en attente réhabilitation	MAINTENANCE	6	67 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	ARMAND GOURET	ESPACES EXTERIEURS	Réhabilitation du terrain multisport	MAINTENANCE	2	72 512		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	ARMAND GOURET	ESPACES EXTERIEURS	Transformmation friche "Republique "en espace verts et reprise du cheminement	AMELIORATION	2	190 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	JULIAN GRIMAU	ESPACES EXTERIEURS	<b>Report</b> Installation d'une clôture sur muret J.GRIMAU	AMELIORATION	2	330 000		
VILLEJUIF	VILLEJUIF	JULIAN GRIMAU	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> GSM J.GRIMAU (lié à la résidentialisation)	AMELIORATION	6	30 000		



Ville	Agence	Résidence	LOT	TRAVAUX	PRIORITE	CLASSE BUDGETAIRE	HT 2023	HT 2024	HT 2025
VITRY	DIFFUS	DIFFUS VITRY	TCE	Travaux GE/GR TCE <b>non programmés</b>	MAINTENANCE	6	320 000	320 000	320 000
VITRY	VITRY	DIFFUS VITRY	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Améliorations ascenseurs	MAINTENANCE	6	20 000		
VITRY	VITRY	DIFFUS VITRY	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Plan baignade	AMELIORATION	6	100 000		
VITRY	DIFFUS	DIFFUS VITRY	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Travaux P5 chauffage collectif <b>programmés</b>	MAINTENANCE	6	105 000	150 000	260 000
VITRY	DIFFUS	RPA JUSTIN DELBOS	AMELIORATION	Raccordement au réseau géothermique	AMELIORATION	2	36 000		
VITRY	VITRY	TOUR BRIQUE	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> Remplacement bouches VMC dans 80% logements	MAINTENANCE	6	28 500		
VITRY	VITRY	TOUR BRIQUE	PARTIES COMMUNES	Modernisation d'éclairage en partie commune tour 1,2 et 3	AMELIORATION	2	28 000		
VITRY	VITRY	TOUR BRIQUE	CLOS ET COUVERT	Réaliser un audit des volets défectueux + remise en état - Suite visite avec Amicale Locataires (étude 2023)	MAINTENANCE	2			480 000
VITRY	VITRY	TOUR BRIQUE	EQUIPEMENTS LOGEMENT	remplacement des volets manuels métalliques des RDC par des Motorisés	AMELIORATION	6		28000	
VITRY	VITRY	DERRY	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	<b>Report</b> Remplacement total de l'ascenseur 5 Derry	MAINTENANCE	2	130 000		
VITRY	VITRY	ROGER-DERRY	CLOS ET COUVERT	Réalisation d'une isolation extérieure (étude 2023)	AMELIORATION	2			3 000 000
VITRY	VITRY	ROGER-DERRY	CLOS ET COUVERT	Refection toiture terrasse	MAINTENANCE	2	65 000	65 000	65 000
VITRY	VITRY	ROGER DERRY	PARTIES COMMUNES	changement de 5 portes CF métalliques des vides ordures sur roger derry + Bellevue - 1,3,7,9 roger derry	MAINTENANCE	2	25 000		
VITRY	VITRY	DERRY	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement complet 4 ascenseurs 1, 3 Square galerie; 3 rue Saint Germain, 7 Roger Derry	AMELIORATION	2		350 000,00	
VITRY	VITRY	ROUGET DE LISLE	CLOS ET COUVERT	Réfection de l'étanchéité de la terrasse	MAINTENANCE	2	60 000		
VITRY	VITRY	BALZAC 20 à 24	CLOS ET COUVERT	Dépose de brise vus résidence Balzac (étude 2023)	SECURITE	2		150 000	150 000
VITRY	VITRY		ESPACES EXTERIEURS	reprise du carrelage au sol devant les entrées extérieurs 105,107 rue Malleret Joinville	SECURITE	6	15 000		
VITRY	VITRY		PARTIES COMMUNES	Remplacement de groum sur les portillons des entrées des batiments	MAINTENANCE	2	25 000		
VITRY	VITRY	VILLA DES FLEURS	PARTIES COMMUNES	Remplacement éclairage parties communes	AMELIORATION	2	50 000		
VITRY	VITRY	VILLA DES FLEURS	CLOS ET COUVERT	Réalisation d'une isolation thermique extérieure (étude 2023)	AMELIORATION	2			370 000
VITRY	VITRY	VILLA DES FLEURS	PARTIES COMMUNES	Remplacement les boites aux lettres	MAINTENANCE	2	24 300		
VITRY	VITRY	VILLA DES FLEURS	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Révision des portes d'entrée	MAINTENANCE	6	8 000		
VITRY	VITRY	15/17 BARBUSSE	CLOS ET COUVERT	Réalisation d'une isolation extérieure (étude 2023)	AMELIORATION	2			2 500 000
VITRY	VITRY	15/17 BARBUSSE	ESPACES EXTERIEURS	Mise en place d'un abri container au 15 Barbusse 15 et 17 Henri Barbusse		6		20 000	
VITRY	VITRY	15/17 BARBUSSE	PARTIES COMMUNES	Repérage et remplacement des portes de halls HS (prévoir portes coulissantes en remplacement) 15 et 17 Henri Barbusse		2	36 000		
VITRY	VITRY	15/17 BARBUSSE	ESPACES EXTERIEURS	Création d'une aire de containers au 17 esc 6 Barbusse en face sortie résidence		6		8 500	
VITRY	VITRY	LE LYS	CLOS ET COUVERT	Traitement des enduits de façade (étude 2023)	MAINTENANCE	2			250 000
VITRY	VITRY	ACACIAS	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement complet 5 ascenseurs	AMELIORATION	2			505 000,00
VITRY	VITRY	ROSENBERG	CLOS ET COUVERT	Remplacement couvertures (étude 2023)	MAINTENANCE	2			2 500 000
VITRY	VITRY	ROSENBERG	CLOS ET COUVERT	Remplacement des volets roulants (étude 2023)	MAINTENANCE	2			600 000
VITRY	VITRY	ROSENBERG	PARTIES COMMUNES	Remise en peinture des cages d'escaliers	MAINTENANCE	6		60 000	60 000
VITRY	VITRY	ROSENBERG	ESPACES EXTERIEURS	Enlevement des éclairages extérieur sur plot suite à l'installation des spots au-dessus des entrées	AMELIORATION	6	6 000		
VITRY	VITRY	ROSENBERG	ESPACES EXTERIEURS	Voirie/revetement des extérieurs sur les allées	AMELIORATION	6		30 000	
VITRY	VITRY	ROSENBERG	ESPACES EXTERIEURS	Voirie/revetement des extérieurs devant accueil	AMELIORATION	6		10 000	
VITRY	VITRY	ROSENBERG	ESPACES EXTERIEURS	Fermer l'espace renforcé sous le porche proche salle réunion amicale	TRANQUILITE	6	10 000		
VITRY	VITRY	ROSENBERG	ESPACES EXTERIEURS	Pose de borne de defense ou de potelet si DTA négatif	AMELIORATION	6		8 000	
VITRY	VITRY	CLOS LANGLOIS	CLOS ET COUVERT	Audit volets roulants HS (étude 2023)	MAINTENANCE	2			600 000
VITRY	VITRY	CLOS LANGLOIS	CLOS ET COUVERT	Contrôle de la structure aile d'avion terrasse	SECURITE	6	15 000		
VITRY	VITRY	CLOS LANGLOIS	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Remplacement portes cabines ascenseurs	MAINTENANCE	6	40 000		
VITRY	VITRY	CLOS LANGLOIS	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Mise en sécurité électricité dans les logements + PC	MAINTENANCE	2		780000	
VITRY	VITRY	CLOS LANGLOIS	ESPACES EXTERIEURS	Réhabilitation du terrain multisport	MAINTENANCE	2	126 000		
VITRY	VITRY	COMMUNE PARIS	ESPACES EXTERIEURS	Installation des portiques aux entrées de CDP contre les camions	TRANQUILITE	6	20 000		
VITRY	VITRY	COMMUNE PARIS	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des volets manuels métalliques des RDC par des Motorisés (budget Etienne exo TFPB)	AMELIORATION	6		28000	
VITRY	VITRY	CAMELINAT	EQUIPEMENTS LOGEMENT	Remplacement des portes palieres avec bati bois	MAINTENANCE	2	56 000		
VITRY	VITRY	CAMELINAT	CLOS ET COUVERT	Réfection des volets métalliques (sablage remise en peinture et en jeu)	MAINTENANCE	2	15 000		
VITRY	VITRY	CAMELINAT	CLOS ET COUVERT	Nettoyage de la toiture et vérification des tuiles, avec traitement préventif anti-Maitrise d'ouvrageuse et imperméabilisant des tuiles	MAINTENANCE	6	5 500		
VITRY	VITRY	BELLEVUE	PARTIES COMMUNES	Remplacement façade hall d'entrée	MAINTENANCE	2	41 050		
VITRY	VITRY	BELLEVUE	PARTIES COMMUNES	Remplacement des BAL	MAINTENANCE	2	23 520		
VITRY	VITRY	BELLEVUE	PARTIES COMMUNES	mise en place de vigik sur porte de hall	AMELIORATION	2	40 100		
VITRY	VITRY	BELLEVUE	PARTIES COMMUNES	Digicode vigik à remplacer + gâche électrique portillons	AMELIORATION	2		46 000	
VITRY	VITRY	BELLEVUE	PARTIES COMMUNES	Porte piétons pour acces au parking + mise en place d'un contrôle d'accès (en complément des portes de Roger Derry-Bellevue-Granet)	AMELIORATION	2	26 000		
VITRY	VITRY	LIT DE SEINE	PARTIES COMMUNES	Remplacement des globes des 4 escaliers en leds	AMELIORATION	2	20 000		
VITRY	VITRY	LIT DE SEINE	PARTIES COMMUNES	Réparation de la porte des escaliers C et D (ouverte),	MAINTENANCE	2	40 000		
VITRY	VITRY	HORLOGE	ESPACES EXTERIEURS	Création d'un abris conteneur au pignon du 3 horloge (pose d'un grillage vert) (budget Etienne exo TFPB)	AMELIORATION	2	30 000		
VITRY	VITRY	DIFFUS VITRY	CLOS ET COUVERT	Entretien toiture	MAINTENANCE	6		230 000	230 000

## Délibération N° 2

**Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 25 mai 2023, s'est réuni le 5 juin 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M.RABUEL
M	Miguel	DONGUY		X	
M	François	DOUCET		X	
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES		X	Mme CHARBONNIER
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

20 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.



## **Offre d'achat relative au patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre**

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1<sup>er</sup> décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021, du 5 juillet 2022, du 12 décembre 2022 ;
- Vu l'offre d'achat du patrimoine adressée à VALDEVY par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 5 mai 2023, proposant un prix de 34,3 M€ pour une cession à intervention le 31 décembre 2023 ;
- Vu la note relative à cette offre ;

Le Conseil d'administration,

### Article 1 :

Prend acte de l'offre d'achat émise par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT portant sur le patrimoine de VALDEVY situé sur le territoire de la commune du KREMLIN-BICETRE pour un montant de 34,3 M€.

## Délibération N° 2

### Article 2 :

S'engage à ce que cette offre d'achat soit étudiée, sous réserve de sa complétude notamment sur les aspects liés au transfert du personnel et à ses conditions de travail, avec pour objectif la demande d'un avis du CSE de VALDEVY à fin juin 2023 et une réitération par acte authentique au 31 décembre 2023.

### Article 3 :

Charge la Présidente et la Direction Générale de mettre en œuvre cette délibération, notamment en poursuivant le travail engagé en vue de la réalisation de cette opération.

**Mme Carine DELAHAIE**

**Présidente du Conseil d'Administration**

# ANNEXE 1

Le patrimoine concerné par cette opération porte sur 1.960 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

Situation géographique	Nombre de logements
43-45 rue Gabriel Péri et 50 rue E. Reclus (Périchets)	92
7 rue E. Vaillant	12
10 rue Gambetta	24
6 avenue Eugène Thomas	17
47 rue Benoit Malon	8
11 à 15 route stratégique / 53-55 rue Séverine (Séverine)	68
Rues Liberté, Égalité, Fraternité, avenue C. Gide (Hauts-Martinets)	407
17 à 27 avenue C. Gide (Glacis et Glacis du Fort)	119
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 2019)	83
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 1)	272
25, 35 et 45 rue Séverine et 40 avenue C. Gide (Barnufles)	185
135 rue Gabriel Péri	50
25 bis avenue Eugène Thomas	31
52 et 52 bis rue de la Convention	30
6bis, 8 et 10 place Jean JAURES	49
18 à 28 boulevard Chastenet de Géry (Paix)	145
25 à 33 rue Schuman - 50 rue Marcel Sembat (Schuman)	120
1, 2, 3, 4, 6 et 8 rue Philippe Pinel (Bergonié)	115
23 à 37 rue Curie (Sablons)	96
8 bis rue du 14 Juillet	25
39 et 41 rue Babeuf	9

À ce patrimoine de logements locatifs sociaux, s'ajoutent les emplacements de 833 parkings associés :

Situation géographique	TYPE	nombre
LES SABLONS	emplacements surface	37
BERGONIE	emplacements sous-sol	42
	emplacements surface	41
SEMBAT	emplacements surface	27
PAIX	emplacements surface	31
JAURES	emplacements surface	20
25BIS THOMAS	emplacements surface	7
135 PERI	emplacements surface	46
LES BARNUFLES	emplacements surface	51
LAFARGUE II	emplacements sous-sol	222
	emplacements surface	16
HAUTS MARTINETS	emplacements surface	24
GLACIS DU FORT II	emplacements surface	22
EDOUARD VAILLANT	emplacements sous-sol	21
6 THOMAS	emplacements sous-sol	23
LES PERICHETS	emplacements sous-sol	92
BABEUF	emplacements sous-sol	9
JARDIN DU TRIANGLE	emplacements sous-sol	35
SEVERINE	emplacements motos	5
SEVERINE	emplacements sous-sol	62

Les surfaces de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, qui font de l'objet de baux de location sont :

Situation géographique	Nature
8BIS, 14 JUILLET	Commerce
8BIS, 14 JUILLET	Commerce
JAURES	Local divers
JAURES	Local divers
CONVENTION	Local divers

Situation géographique	Nature
CONVENTION	Local divers
25BIS THOMAS	Commerce
25BIS THOMAS	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Local divers
LES BARNUFLES	Local divers
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LAFARGUE II	Local divers
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Local divers
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT II	Local divers
GLACIS DU FORT II	Local divers
GLACIS DU FORT II	Local divers

Par ailleurs, le patrimoine à acquérir est également constitué des biens immobiliers suivants :

- 1 pavillon non conventionné situé au 17 rue Gambetta ;
- 1 pavillon non conventionné situé au 24 bis rue Anatole France ;
- 1 pavillon non conventionné situé au 37 avenue Charles Gide ;
- Le siège de l'antenne situé rue Benoit Malon.

Il en résulte que le patrimoine, objet de la proposition d'achat, porte sur 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'antenne.





Monsieur Jean-Luc Laurent  
Président Directeur Général  
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm  
KREMLIN BICETRE HABITAT  
1 Place Jean Jaurès  
94270 LE KREMLIN-BICETRE  
Nos REF : HAB\_KBH/CC/2206\_014

Madame Carine Delahaie,  
Présidente  
Madame Marianne Picard,  
Directrice Générale  
OPH VALDEVY  
51, rue de Stalingrad  
94110 Arcueil

*Le 5 mai 2023*

Lettre recommandée avec A.R. n°

**Objet :** Acquisition du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, représentant l'ancien patrimoine de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat

Madame la Présidente,  
Madame la Directrice Générale,

A la suite des réunions techniques menées depuis fin mars entre vos équipes et les partenaires de la SCIC du Kremlin Bicêtre Habitat représentés par M. Marc Chastagnol, nous sommes en mesure de formuler une offre ferme d'acquisition du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre dont la consistance figure en annexe 1.

Sur la base de la documentation financière actualisée et complétée lors de ces échanges, nous avons mis à jour l'approche d'évaluation multicritères de juin 2022 fondée sur les éléments suivants :

- Une approche par la capitalisation des revenus nets (loyers – taxes foncières), au taux standard de 9% sur la base des données 2021 communiquées par Valdevy,
- Une approche par l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels sur 10 ans, complétés par une valeur terminale, au taux de 3,5%.

Sur la première méthode, l'actualisation des loyers 2022 (avec neutralisation de l'immeuble Sembat/Schuman destiné à la démolition dans le cadre du PRIR ANRU) et des budgets de réhabilitation lourde conduisent à une valeur de 40,1 M€.

Grâce aux données collectées par la SCIC, un prévisionnel a été établi sur Visial pour recalculer les autofinancements actualisés. Les principales modifications ont porté sur :

- L'utilisation des paramètres macroéconomiques 2023 préconisés par la CDC (IRL, inflation, livret A...),
- L'utilisation d'un montant d'entretien (courant et GE) égal à la médiane nationale des organismes d'HLM.

En définitive, le changement de contexte des taux et l'intégration des mesures patrimoniales ont un effet défavorable sur un autofinancement mis fortement en tension. Il est précisé que le financement de la réhabilitation des Hauts Martinets intègre une subvention Feder de 6 M€, à confirmer par Valdevy. Cette seconde méthode fait émerger une valeur de 31,4 M€.

Pour sécuriser une **valeur de transaction, nous proposons un montant de 34,3 M€** selon un panachage des deux méthodes d'évaluation en les pondérant comme suit :

- un coefficient de 2 pour l'autofinancement actualisé, qui correspond au métier de bailleur social de la SCIC,
- un coefficient de 1 pour la capitalisation des loyers, qui correspond au potentiel de cession du patrimoine.

Compte-tenu du montant de 31,1 M€ de capital restant dû sur les emprunts, **la soulte s'établirait à 3,2 M€.**

Les modalités de paiement envisagées sont les suivantes : 5 % au compromis et le solde à la signature de l'acte.

Cette opération donnera lieu au transfert automatique de l'ensemble du personnel salarié affecté à l'entité économique autonome.

L'opération d'achat et les transferts afférents (notamment, le transfert du personnel et de la gestion), prendront effet au 31 décembre 2023.

L'opération d'achat est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'approbation de l'offre par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT (prévue le 15 mai prochain) ;
- l'obtention d'un prêt à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- la souscription au capital de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT de LOGIAL Coop, Arcade-Vyv et Antin Résidence ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- la signature par les parties d'un protocole relatif au transfert de la gestion des logements acquis ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;

- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'offre est valable à jusqu'au 30 décembre 2023 à minuit. Ce délai pourra être reconduit, au besoin, d'un commun accord entre la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT et VALDEVY.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées à la date butoir du 31 décembre 2023, date d'effet de l'opération.

Je demeure à votre disposition pour tout échange relatif à cette proposition, en vue de la finalisation de cette opération.

Dès la finalisation du prix ferme d'achat du patrimoine et la levée de la condition suspensive relative à l'approbation par le Conseil d'administration de VALDEVY, je vous invite à signer un compromis de vente auprès du notaire de votre choix dans un délai raisonnable.

Vous remerciant de la pleine mobilisation des équipes dans la réussite de ce projet,

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Luc Laurent  
Président Directeur Général

**CA du 5 juin 2023**  
**Délibération n° 2**  
**Note explicative**

**Date :** 26/05/2023

**À l'attention des :** Administratrices.teurs du conseil

**Service émetteur :** Direction Générale Adjointe  
Ressources Internes

**Objet :** Cession du patrimoine situé sur le territoire du KREMLIN-BICETRE

Suite aux élections municipales de juin 2020, la municipalité du KREMLIN-BICETRE a souhaité mettre en œuvre un autre choix que celui de rejoindre la fusion prononcée par l'arrêté du 3 mars 2020, à savoir le transfert du patrimoine détenu par KREMLIN-BICETRE HABITAT à une SCIC HLM acquise par la Ville qui sera adossée à un organisme rassemblant au moins 12 000 logements.

Le conseil social économique de KREMLIN-BICETRE HABITAT a organisé en décembre 2020 un référendum des personnels qui se sont prononcés en faveur du projet de SCIC HLM porté par la Ville du KREMLIN-BICETRE.

VALDEVY a atteint un nombre de 17 800 logements avec le regroupement des OPH de VILLEJUIF et de VITRY-SUR-SEINE (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022). La sortie du périmètre du KREMLIN-BICETRE (1 963 logements) n'a pas pour effet de repasser en-dessous du seuil de 12 000 logements imposé par la loi ELAN.

De ce fait, le conseil d'administration de VALDEVY a délibéré le 3 mars 2021 pour donner un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir, étant entendu que ces modalités devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière du devenir du personnel et d'absence de coût économique pour VALDEVY.

Dans ce cadre, après une période de recherche et d'études des modalités précitées, la cession du patrimoine est apparue comme la seule solution appropriée pour permettre le transfert du patrimoine à la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT.

Cette dernière a formulé, le 23 juin 2022, une première lettre d'intention relative à l'achat de ce patrimoine de 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence, pour un montant estimé « entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts », sachant que ladite lettre d'intention était validée par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 22 juin 2022.

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, lors de sa séance du 5 juillet 2022, a accepté d'étudier cette proposition sous réserve de sa complétude notamment quant aux aspects liés au transfert du personnel et à ses conditions de travail et, lors de sa séance du 12 décembre 2022, a accepté la prolongation de cette lettre d'intention jusqu'au 31 mars 2023.

Différentes réunions ont eu lieu de février à mai 2023, notamment avec le préfigurateur de la SCIC HLM mandaté par cette dernière, pour actualiser divers éléments servant de base à l'évaluation du patrimoine et la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT a adressé, le 5 mai 2023, une proposition d'offre à hauteur de 34,3 M€. Cette offre est inférieure à celle présentée en 2022 en raison de la dégradation du contexte économique (inflation, taux du Livret A) et de l'actualisation de l'évaluation des principales opérations de réhabilitation, et du PRIR Schuman.

Cette offre propose une cession à intervenir le 31 décembre 2023.

Lors d'une réunion du 15 mai, la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT a indiqué que :

- cette proposition constituait une offre définitive,
- si la cession donnait lieu au transfert automatique des personnels salariés de VALDEVY attaché à l'entité économique autonome considérée, les personnels de la Fonction Publique Territoriale se verraient proposer une mutation à la Ville du KREMLIN-BICETRE avant un détachement à la SCIC HLM ;
- les modalités de paiement devaient être comprises comme suit :
  - o un transfert du capital restant dû sur les emprunts en cours à la date d'effet de la cession
  - o et, pour le complément, par un versement comptant (au compromis pour partie et à l'acte pour le reste).

Le Commissaire aux comptes de VALDEVY a été informé de cette offre, ainsi que la Banque des Territoires qui doit être prochainement rencontrée.

Il conviendra parallèlement de poursuivre le travail engagé avec le préfigurateur de la SCIC HLM, pour finaliser le dossier à présenter au CSE (Comité Social et Economique) et au Conseil d'Administration, ainsi que le protocole de transfert de gestion.



## Délibération n°3

**Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 25 mai 2023, s'est réuni le 5 juin 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M.RABUEL
M	Miguel	DONGUY		X	
M	François	DOUCET		X	
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES		X	Mme CHARBONNIER
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

20 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

## Délibération n°3

### **Opération de construction ZAC Seine Gare Vitry – Secteur CAVELL Lancement de l'opération CA61**

Mme la Présidente expose :

Considérant que le projet de renouvellement urbain de Vitry-sur-Seine a été examiné le 14 février 2022 par le Comité d'Engagement de l'ANRU sur la base des éléments transmis par le porteur de projet le 15 décembre 2021 et de l'avis de la délégation territoriale de l'ANRU, actant la reconstitution de l'offre locative démolie ;

Considérant la consultation organisée par l'EPA ORSA, aménageur de la ZAC Seine Gare Vitry, pour la désignation de l'opérateur social en charge de la réalisation du lot CA61 ;

Considérant le courrier de l'EPA ORSA du 10 janvier 2023 positionnant VALDEVY en tant qu'opérateur du lot CA61.

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

#### Article 1 :

Décide du lancement de l'opération de construction de 115 logements sur le lot CA61 de la ZAC Seine Gare à Vitry sur Seine

#### Article 2 :

Décide de recourir pour la conception de ce projet à un concours de maîtrise d'œuvre.

#### Article 3 :

Autorise Marianne PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes nécessaires à la conclusion de cette opération de construction.

**Mme Carine DELAHAIE**

**Présidente du conseil d'administration**

## Note explicative Délibération n°3

**Date :** 13/06/2023

**À l'attention de :** Conseil d'administration

**Service émetteur :** Direction du Renouveau Urbain

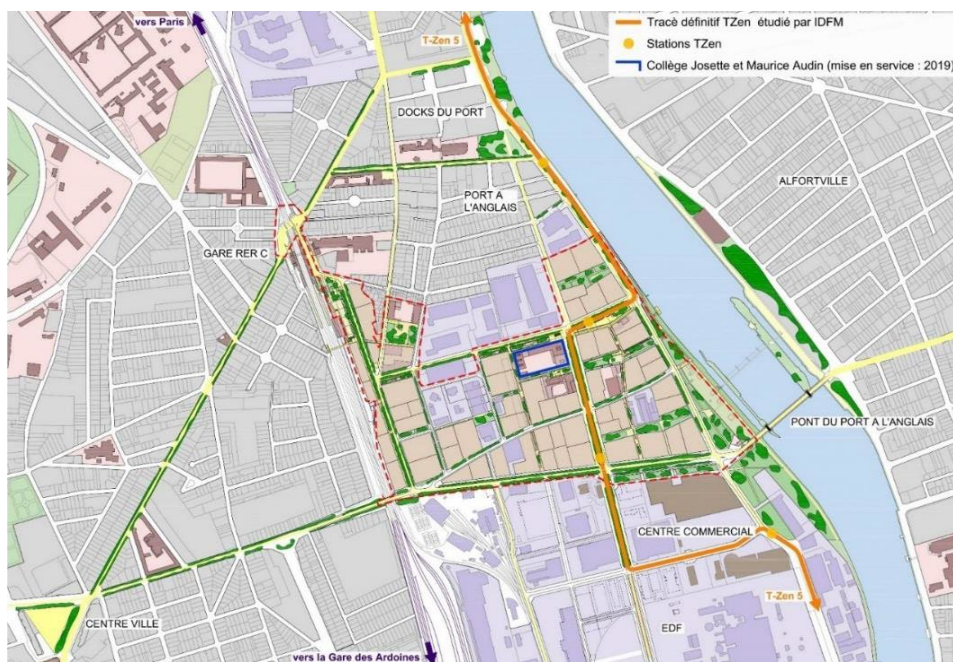
**Objet :** Présentation de l'opération CA61

### 1- CONTEXTE : les Ardoines au sein de l'OIN ORSA

Le secteur des Ardoines est aujourd'hui une zone d'activités vieillissante qui a accueilli jusqu'à 400 entreprises (10 000 emplois), de natures très diverses. La zone regroupe des PME-PMI de toutes tailles et de tous secteurs et de grandes entreprises (Sanofi, Air Liquide). De vastes sites industriels marquent également fortement le territoire (centrale à charbon d'EDF, dépôt pétrolier, ateliers de maintenance du RER C...).

Le projet de la ZAC Seine Gare Vitry s'implante au nord du périmètre des Ardoines. Le site, d'une superficie d'environ 37 hectares, s'étend de la Seine à l'est aux voies ferrées à l'ouest, et est limité au sud par l'avenue du Président Salvador Allende.

Le périmètre de ZAC englobe la gare RER Vitry-sur-Seine (ligne C), la place Pierre Semard qui la dessert et une partie des anciens terrains ferroviaires. Le site est composé en grande partie d'un tissu d'entreprises assez ancien, des PME-PMI majoritairement. Une petite zone du périmètre de ZAC accueille des logements individuels, en lien avec le quartier du Port à l'Anglais situé au nord.



## Note explicative Délibération n°3

### 2- OBJET DE L OPERATION (lot CA61)

CA61 occupe un angle de rues important du projet urbain.

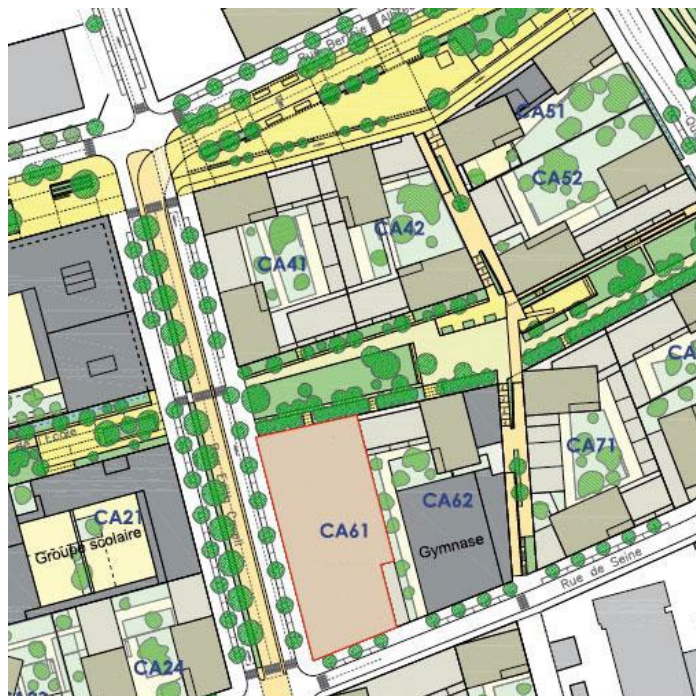
Le lot CA61 est délimité par 3 espaces publics majeurs :

- Le jardin de Seine au Nord,
- La rue Edith CAVELL à l'Ouest,
- La rue de Seine au Sud,

Le lot est bordé à l'Est par CA62 sur lequel doit s'implanter un programme de logement et un gymnase. Le lot CA62 sépare CA61 de la Promenade haute qui assurera la continuité de parcours résiliente en R+1 à terme (phase 2).

Le programme prévoit la réalisation d'environ **8.300 m<sup>2</sup> SDP** total dont environ :

- 7.600m<sup>2</sup> de 115 logements locatifs sociaux environ,
- 700 m<sup>2</sup> d'activité et service (côté rue E. Cavell / Jardin de Seine)



## Note explicative Délibération n°3

### 3 Le Programme de logements de L'ilot

Sur l'ensemble des logements prévus sur ces lots, VALDEVY répartit la proportion de chaque typologie de logements à construire de la manière suivante :

Typologie	DC Plus	DC Plai	DC Pls	Anru Plus	Anru Plai	Total
Total	43	16	11	32	13	115
T2	13	6	6	10	5	38
T3	19	5	4	14	4	47
T4	9	5	1	6	4	25
T5	2	1	0	2	1	5

**43      16      11      32      13      115**

En fonction du parti architectural et des possibilités offertes, ce pourcentage peut éventuellement être pondéré. Des studios, ou des F1 ou encore des logements atypiques en nombre faible peuvent être envisagés lors de la conception.

Le type de financement est de type : PLUS, PLAI et PLS en droit commun et ANRU.

#### Charge foncière :

- 480 €/m<sup>2</sup> SDP logements
- 150 €/m<sup>2</sup> SDP activités/services