

RAPPORT D'ACTIVITÉ **2022**



Édito



Carine Delahaie
*Présidente de Valdevy,
élu(e) de la ville d'Arcueil*

Valdevy achève sa première année d'existence. L'organisme est né du projet commun de nos villes de construire un outil public du logement au service des habitants. Transformant la contrainte de la loi Elan en force collective, les Villes de Vitry-sur-Seine et Villejuif ont rejoint le projet de fusion déjà initié en 2021 avec Arcueil-Gentilly, Cachan et le Kremlin Bicêtre. Nouveau-né, Valdevy bénéficie pour autant de l'expérience centenaire des OPH d'origine et d'un ancrage important dans tous les quartiers et auprès des locataires.

La qualité de service, la proximité, l'innovation sociale, environnementale et technique sont les valeurs et les ambitions de notre organisme tourné vers l'avenir pour répondre toujours mieux aux besoins de logements aux portes de Paris.

Faire un premier bilan au bout d'une année n'est pas simple, tant les défis, c'est normal, restent importants. Le Covid puis les deux fusions successives n'ont pas été anodines pour l'organisation de l'Office et ses personnels, mais nous restons déterminés. Avec les vices président-e-s par Ville, Céline Di Mercurio, Gilbert Chastagnac, Fatah Aggoune, Luc Ladire, avec la direction et tous les personnels, nous œuvrons au quotidien pour le droit à la ville et pour un logement public de qualité pour les habitants de nos villes populaires.

La naissance de Valdevy est l'aboutissement d'une volonté commune de renforcer l'habitat social accessible à tous. Riches de l'expérience des Offices historiques de nos villes, nous nous sommes réunis pour nous inscrire dans un modèle durable du logement public. Avec Valdevy, nous poursuivons la dynamique engagée en mutualisant nos forces et nos valeurs.

Nous avons à cœur de faciliter la vie des habitants, de prendre soin de nos locataires au quotidien, en proximité. Nous faisons également le pari de l'innovation, pour relever les défis sociaux, environnementaux, écologiques et patrimoniaux du logement social d'aujourd'hui et de demain.

Contraints financièrement, comme tous les acteurs du logement, avec notamment la ponction que représente la Réduction de Loyer de Solidarité (la RLS c'est une perte de 4,8 millions d'€ en 2022 !), nous défendons le modèle public de l'habitat dans un contexte d'inflation, de chute du pouvoir d'achat et d'augmentation du coût des matières premières. Notre premier budget s'inscrit dans un environnement économique tendu, entre incertitude et inquiétude liées au retour d'un conflit armé en Europe.

Pour chacun et chacune des personnels, 2022 marque une aventure humaine unique, entre rupture et continuité, au service des locataires d'un territoire étendu. Apprendre à se connaître entre nouveaux collègues, visiter le patrimoine, s'engager dans les projets ANRU et les réhabilitations, engager des marchés harmonisés, réfléchir ensemble, agir ensemble, créer et partager.

2022 est une année de la fusion, de fondations, de construction collective.

En douze mois, notre organisme s'est doté d'un nom, d'une organisation orientée vers la proximité, d'un projet d'entreprise axé sur la qualité de service, d'une gouvernance et d'un Conseil d'administration. Mesurons le chemin parcouru, et celui qu'il nous reste à engager !



Marianne Picard
Directrice générale de Valdevy

Sommaire

Chiffres clés

Temps forts de l'année 2022

1 NAISSANCE DE VALDEVY

Un projet partagé

Une gouvernance adaptée à l'échelle du nouvel Office

2 CONTRIBUER À LOGER SUR LE TERRITOIRE

Gérer un parc social de 17 790 logements

- Politique d'attribution et parcours résidentiel : une attention particulière pour les publics fragilisés
- L'occupation sociale de notre parc
- La politique des loyers
- Accompagnement social des locataires et prévention des impayés

Développer une offre de logements adaptée

- Les opérations de construction
- La réhabilitation du patrimoine en 2022
- Les projets de renouvellement urbain avec l'ANRU

4

3 ENTRETENIR LE PATRIMOINE 16

5

- Les travaux d'amélioration et d'entretien : préserver le cadre de vie 16
- La gestion de la réclamation technique par les agences 16
- La régie : pour une meilleure réactivité 17

6

6

7

4 FAVORISER LE LIEN DE PROXIMITÉ ET RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICE 18

- Un maillage fin de points d'accueil 18
- Animation sociale et vie des quartiers 19
- Renforcer la qualité de service 20
- Une année de structuration pour la communication de Valdevy 21

9

10

10

11

11

11

5 LES RESSOURCES INTERNES 22

- Mise en place de la nouvelle organisation 22
- La formation et la prévention 24

12

12

12

14

6 BILAN FINANCIER : MAÎTRISER LE BUDGET ET POURSUIVRE NOTRE INVESTISSEMENT 25

Chiffres clés



17 790
logements



167
résidences



2
chantiers dans le
cadre du NPNRU*
1 PRIR**

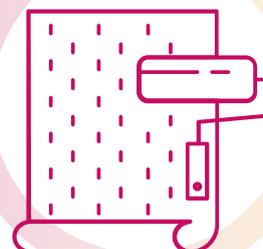
À Villejuif pour **100 millions d'euros** et
à Vitry-sur-Seine pour **54,5 millions d'euros**

4,42%

Taux de
rotation 2022

387 logements réhabilités

Opération de **réhabilitation** livrée en 2022



* Nouveau programme national de renouvellement urbain
** Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional

TEMPS FORTS 2022



Visites du patrimoine



Résidence Studio 33, à Arcueil



Installation du Conseil d'Administration en janvier



Nouvelle résidence Campus Grand Parc, Villejuif



Fêtes de quartier



Rencontre des personnels de Valdey



Élections des représentants des locataires



Opérations de nettoyage de quartier



Première pierre de la résidence Eugène Candon



MON PANIER PRIMEUR ET SOLIDAIRE

Des fruits et légumes :

- de qualité
- à prix réduit
- à côté de chez vous

Un espace dédié pour :

- rencontrer votre voisinage
- échanger vos idées recette
- déguster un bon thé !

Bénéficiez de paniers de fruits et légumes frais à bas prix, préparés par des salariés en parcours d'insertion et profitez d'un moment de convivialité entre locataires !

Offre réservée aux locataires d'un logement social du parc Valdey, sur présentation d'une quittance de loyer ou d'un courrier d'invitation.



RDV à la Maison des projets
9 rue Lamartine, Villejuif
Tous les mercredis de 15h à 18h



Travaux pour la résidence Marc Sangnier, Cachan



Animations de Noël

01

NAISSANCE DE VALDEVY

La charte des valeurs de Valdevy

- 1 **AMÉLIORER** la qualité de service
- 2 **ACCOMPAGNER** les projets ANRU
- 3 **CONFORTER** le lien social et la proximité
- 4 **DÉVELOPPER** l'innovation sociale et environnementale
- 5 **LOGER** dignement les habitants dans le respect de la mixité
- 6 **ASSOCIER** et écouter les locataires et leurs représentants
- 7 **CONTRIBUER** à l'augmentation de l'offre de logements sociaux
- 8 **DEVENIR** un acteur majeur du logement social dans le territoire
- 9 **DÉVELOPPER** l'accession sociale
- 10 **FAVORISER** une démarche participative avec les personnels, et dans le respect des parcours professionnels

Un projet partagé

Valdevy est un office public de l'habitat (OPH) implanté dans six communes du Val-de-Marne : Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine. L'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre est sa collectivité de rattachement.

Valdevy est né de deux fusions successives entre Opaly, historiquement implanté à Arcueil et Gentilly avec Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat, l'OPH Villejuif et l'OPH de Vitry-sur-Seine. Après ces deux fusions, Valdevy gère **17 790 logements dont 17 032 logements sociaux**.

Notre patrimoine, qui s'est constitué depuis 1920 jusqu'à nos jours, représente entre 49% et 82% du logement social des villes concernées.

Ce sont près de **400 collaborateurs-trices** qui interviennent au quotidien au service des locataires et de la politique de l'habitat des six villes de notre parc social, que ce soit au siège, en agences, ou directement sur les résidences.

L'année 2022 a été celle de l'aboutissement concret de deux années de fusion et de la mise en place progressive de l'organisation de Valdevy

La gouvernance

PRÉSIDENTE

→ Carine Delahaie, élue à Arcueil

UN-E VICE-PRÉSIDENT-E PAR VILLE

→ Cachan : Céline Di Mercurio

→ Gentilly : Fatah Aggoune

→ Le Kremlin-Bicêtre : Christine Museux

→ Villejuif : Gilbert Chastagnac

→ Vitry-sur-Seine : Luc Ladire

Les instances internes

COMEX (Comité exécutif)

→ réunion de la direction générale et des DGA

CODIR (Comité de direction)

→ réunion du COMEX avec les directeur-trices, dénommé « CODIR élargi » lorsqu'il intègre les responsables de services

Dans le cadre de la première étape de fusion, au 1^{er} janvier 2021, les logements de l'ex-OPH du Kremlin-Bicêtre avaient été fusionnés dans le patrimoine de l'Office. L'actuelle municipalité a souhaité mettre en œuvre un autre choix que celui de la fusion, opéré par le maire précédent. Elle a déclaré à Valdevy son intention de se porter acquéreur des logements du patrimoine situés sur le territoire du Kremlin-Bicêtre afin de les intégrer à un projet de coopérative (SCIC). Le Conseil d'administration de Valdevy, attaché au respect du choix de la Ville, s'est dit favorable à l'étude de cette acquisition. La sortie est prévue fin 2023.

Une gouvernance adaptée à l'échelle du nouvel Office

La gouvernance de Valdevy tient compte de la nouvelle échelle de l'organisme et des enjeux à porter pour le territoire.

Le protocole de gouvernance de l'Office prévoit une représentation égale des villes dans les instances, un comité d'orientation politique ainsi que des déclinaisons locales d'instances. Valdevy porte la cohérence de la stratégie intercommunale en matière d'habitat en se nourrissant des richesses des politiques communales. Il dispose de son autonomie de gestion tout en s'inscrivant dans les projets de territoire des villes qui le composent.

La gouvernance repose sur une présidence alternante et collégiale avec des vice-président.e.s représentant chacune des villes. À partir de la recherche du dialogue et du respect des aspirations des villes, la présidence collégiale ainsi constituée est chargée de veiller à la bonne prise en compte des spécificités et des orientations locales, sans perdre de vue l'intérêt collectif et la nécessité de garantir la cohérence des règles et des pratiques sur l'ensemble du patrimoine.

Le comité d'orientation réunit la présidente, les vice-présidents-es et les Maires des villes afin de faire le point sur

la vie de l'organisme et pour renforcer le travail intercommunal sur des objectifs communs.

Le Conseil d'Administration est constitué de 27 membres dont les représentants des collectivités locales sont répartis équitablement.

Les commissions d'attribution des logements et d'examen, d'occupation des logements (CALEOL) sont organisées localement et sont composées des acteurs locaux et représentants des locataires en proximité.

Le Comité d'accompagnement politique (CAP), qui réunit les vice-président-es de l'Office (un-e par ville).

Le Conseil de concertation locative (CCL) réunit les locataires, leurs représentants et la Direction de Valdevy. Il est consulté notamment sur le programme des travaux à engager. Les Conseils de Concertation Locative locaux permettent d'échanger avec l'ensemble des associations de locataires.



LES MARCHÉS

Les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles de l'article R.433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. À ce titre, nous veillons au respect systématique des principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats, dans le cadre d'une définition précise des besoins d'achats. Le profil acheteur de Valdevy est accessible sur internet : www.maximilien.fr

Au cours de l'année 2022, la commission d'appels d'offres (CAO) a notifié 9 marchés.

Composition de la commission d'appels d'offre (CAO)

La commission d'appels d'offres est rattachée à la gouvernance de l'Office.

Les membres de la commission

Président

- M. AGGOUNE,
Suppléante : Mme DELAHAIE

Membres

- Mme BRIENZA
- M. CARON remplacé par
M. M'HALLAH à partir du 12/12/2022

Suppléants

- M. BELL-LLOCH
- M. OMNES remplacé par
Mme KANCEL à partir du 12/12/2022

La liste des marchés passés en 2022 est consultable sur [le site internet de Valdevy](#).



LES MARCHÉS CONCLUS EN 2022



22

→ C'est le nombre de marchés notifiés en 2022 dont l'estimation était supérieure à 40 000 € HT.



36%

→ sont des marchés de travaux, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 43%.



16,7 M€

→ C'est la valeur totale des marchés conclus en 2022. Plus précisément : 16 758 655,47 € HT.



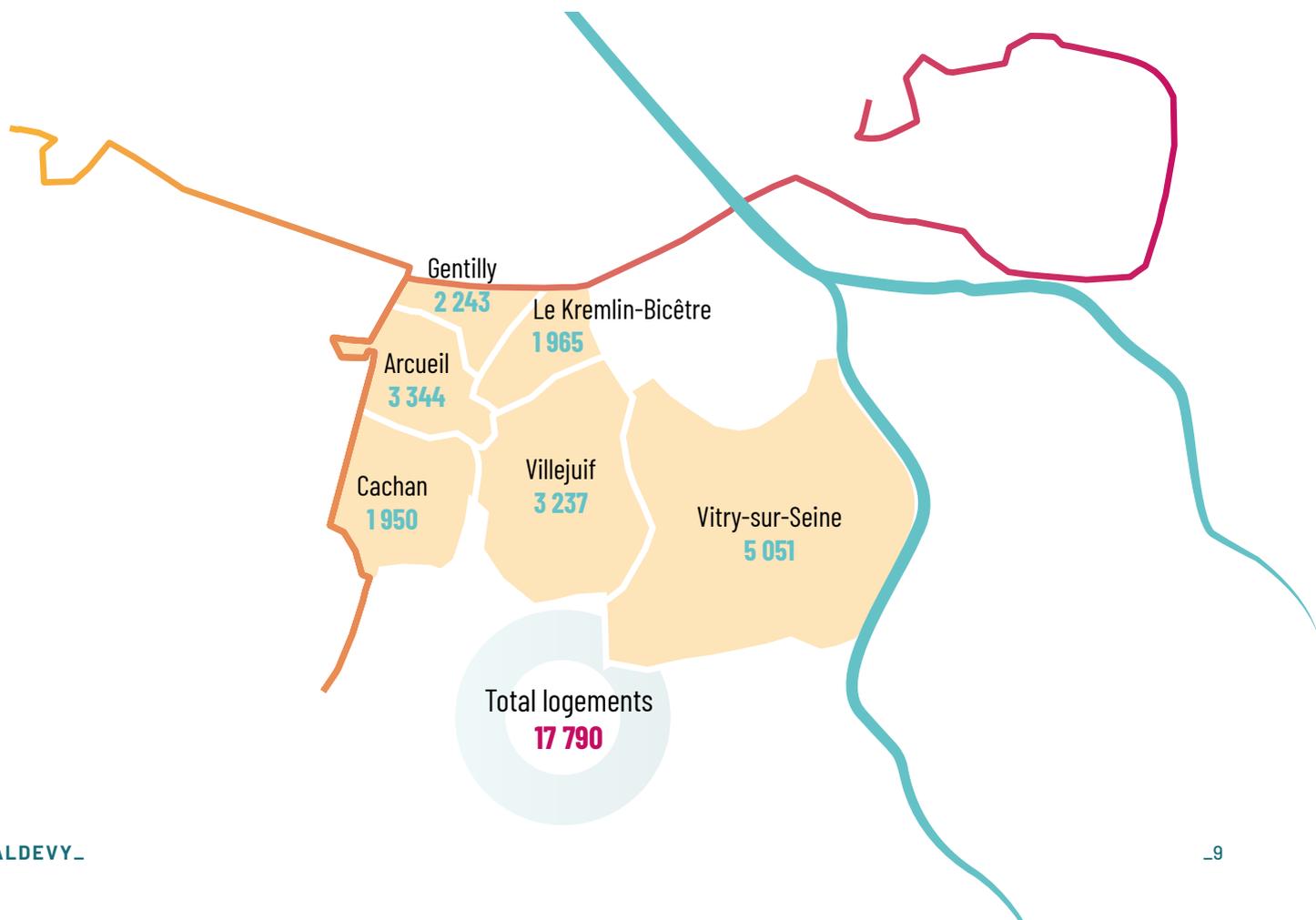
64%

→ sont des marchés de services, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 57%.

02

CONTRIBUER À LOGER SUR LE TERRITOIRE

Avec 17 790 logements établis sur les villes d’Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine, notre Office participe auprès des villes et de l’Établissement Public du Territoire (EPT) au développement de l’offre de logements sur le territoire. Véritable outil au service des politiques de l’habitat, Valdevy est un acteur central pour relever les enjeux sociaux, climatiques et urbains de notre territoire aux portes de Paris.



EN 2022

21,8%

des emménagés récents
avaient des ressources
inférieures à 20% du PLUS

25%

des attributions
en 2022 vont aux
publics prioritaires

11

Caleol

16

attributions pour
des ménages au titre
de violences
intra- familiales

725

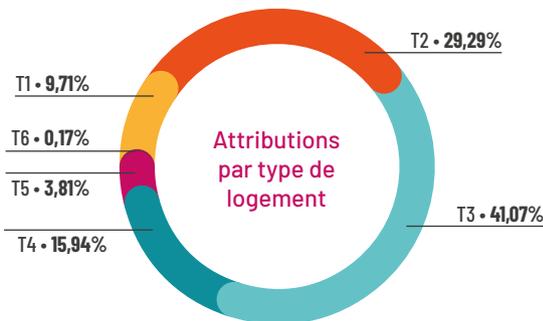
baux signés

59

attributions pour
des ménages
reconnus DALO

848

locataires ont
mis fin à leur bail



Gérer un parc social de 17 790 logements

POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET PARCOURS RÉSIDENTIEL : UNE ATTENTION PARTICULIÈRE POUR LES PUBLICS FRAGILISÉS

Valdevy participe à garantir le droit au logement via une politique d'attribution qui intègre la diversité de la demande et veille à la mixité sociale des villes et des quartiers. Cette politique suit les orientations travaillées dans le cadre de la future Convention intercommunale d'attribution (CIA) du Territoire, et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

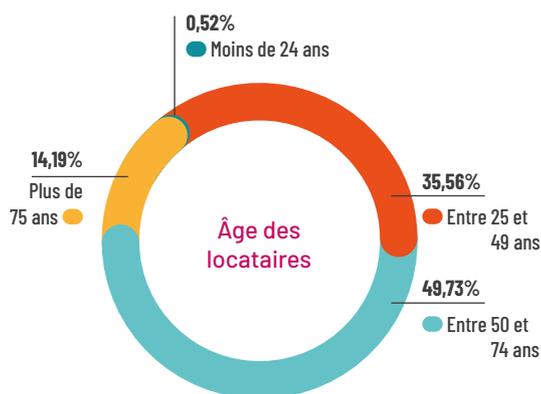
La mixité sociale est au cœur de la mission de l'Office, en permettant à la fois un accueil des ménages les plus fragiles et un rééquilibrage dans les secteurs où les fragilités sont plus marquées, notamment à l'occasion des projets ANRU :

- › **Plus de 40%** des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% du PLUS.
- › **Près de 22%** des attributions de logements bénéficient à des ménages ayant des ressources inférieures au premier quartile en dehors des quartiers QPV.
- › **26%** des attributions ont été réalisés dans les quartiers politique de la ville (QPV).
- › **Plus de 50%** des attributions dans les secteurs QPV sont réalisées au profit des ménages ayant des ressources supérieures au premier quartile.

L'OCCUPATION SOCIALE DE NOTRE PARC

L'analyse des données de la dernière enquête OPS montre que **les personnes seules sont sur-représentées parmi les demandeurs de logement (47%) mais constituent en réalité 37% des ménages locataires**. Cet écart est avant tout lié à la structuration du patrimoine, qui offre davantage de grands logements : les T3 et T4 représentant environ 64% du patrimoine, contre 29% de T1 et T2.

Composition des ménages ayant répondu à l'enquête - Valdevy



20%

Famille monoparentale



37%

Personne seule



34%

Couple avec ou sans enfants



9%

Autre ménage

LA POLITIQUE DES LOYERS

Engagé contre la vente des HLM, Valdevy s'attache à dégager de l'autofinancement nécessaire à l'entretien et au développement de son patrimoine, tout en maintenant une politique des loyers qui ne fragilise **pas davantage nos locataires**.

La situation macroéconomique mondiale depuis 2020 avec la crise du Covid, puis la guerre en Ukraine, notamment, nous ont contraints à faire face à une inflation de 6,2% fin 2022. À cela il a fallu ajouter la hausse des prix du gaz et de l'électricité.

Aussi, compte tenu de l'indexation de la hausse des loyers à l'indice de référence des loyers (IRL), et des directions gouvernementales en la matière, **Valdevy a retenu fin 2022 une politique d'augmentation des loyers à 3,5%**.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES ET PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Endettement des locataires et prévention des expulsions constituent un enjeu social mais également économique pour Valdevy.

La prévention des impayés s'effectue dès l'attribution du logement

Les attributions sont préparées au regard des capacités des ménages. Une attention spécifique est portée au taux d'effort et au reste à vivre lors de l'attribution afin de veiller au respect d'une capacité financière suffisante. En cas de fragilité détectée, Valdevy met en place un accompagnement individualisé (aide à la gestion du budget, jouissance du logement, aide aux démarches administratives, pouvant aller jusqu'à la préconisation de mise en place d'un bail glissant). Un travail transversal est réalisé entre les conseillères sociales et les chargés d'attribution pour identifier ces situations.

SLS



279 ménages

sont assujettis au supplément de loyer de solidarité.

La loi exige que le paiement du SLS s'applique au locataire dont les ressources ont évolué en cours de location et qui dépassent le plafond de ressources fixé pour l'octroi d'un logement HLM.

La dette locative en 2022



Dette totale des locataires présents au 31 décembre 2022

11,75 M€

Dette moyenne en fin de procédure

9 778 €

Nombre de locataires suivis pour dette de plus de 3 mois

1 966

soit 11% des locataires

Développer une offre de logements adaptée

Valdevy participe au développement de l'offre de logements sur le territoire. L'activité en faveur d'opérations de construction neuve ou d'opérations de réhabilitation du patrimoine existant est pilotée par une maîtrise d'ouvrage intégrée, placée sous l'angle de l'innovation : innovation technique, architecturale mais aussi urbaine et sociale répondant aux normes de confort et de sécurité actuelles.

La stratégie d'offre de logements de l'Office intègre les enjeux de la transition énergétique, avec pour double objectif de renforcer la résilience du parc de logements face aux aléas climatiques et l'amélioration des performances énergétiques afin de répondre aux enjeux de maîtrise des charges pour les locataires et de respect de l'environnement.

LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

Studio 33 à Arcueil

Chantier de construction en VEFA, 10 logements, livrés en juin 2022
 • 33-37 avenue de la République à Arcueil

Financement

Prêts CDC	1 495 476 €
Subvention État	59 214 €
Subvention Région	16 000 €
Subvention Conseil Départemental	60 000 €
Fonds propres	123 324 €
Total	1 754 013 €



Studio 33, Arcueil

LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE EN 2022

Les opérations de réhabilitation en un coup d'œil

3 opérations en cours de chantier

Réhabilitation de :

171
logements
résidence
Maison
des gardes
à Arcueil.

180
logements
résidence
Clément Ader
à Arcueil.

40
logements
résidence
Gentilly
à Villejuif.

1 opération achevée en 2022

2 opérations en étude de faisabilité

- Réhabilitation de **211 logements**
– **Résidence Raspail** à Arcueil.
- Réhabilitation de **408 logements**
– **Résidence des Hauts Martinets**
au Kremlin- Bicêtre.

Fin de l'opération de réhabilitation de la résidence Frileuse, à Gentilly

Réhabilitation de 387 logements du T1 au T5 (7 bâtiments concernés). Reprise des façades (dont étanchéité) et des dispositifs de chauffage et électricité dans les logements. Rénovation des parties communes.

Coût des travaux :
39 362 € TTC / logement
Architecte : Atelier Phillip Muller
Architecte & FORM ARCHITECTURE

Financement

CG 94	764 325 €
Mgp	1 000 000 €
Fonds propres	573 812 €
Emprunts PAM - CDC	9 191 366 €
PHBB 1:0 CDC	2 929 716 €
PHBB Crise sanitaire CDC	774 000 €
Total	15 233 219 €



L'entreprise SPEBI remporte le trophée Geste d'Or du Grand Paris 2022 pour les travaux d'habillage des façades de la résidence.



Résidence Frileuse à Gentilly

Hors ANRU, 3 opérations de réhabilitation en cours en 2022

1. Résidence Clément Ader, à Arcueil

Réhabilitation de 180 logements. Objectif de confort thermique et labélisation « **BBC Rénovation** ». En 2022, les derniers travaux de rénovation concernaient les façades, après une suspension du chantier et la relance d'un appel d'offres. Ces travaux ont permis la rénovation complète des logements, des parties communes, l'étanchéité des toits-terrasse, ainsi que le remplacement des portes des caves. Les travaux en façades se poursuivent.

Livraison prévisionnelle : mars 2024

Coût des travaux : 32 270 € / logement

Cabinet d'architecture : ARCHETUDE, Alexia TOURETTE

Financement

CG 94	391 500 €
Emprunt PAM CDC	532 805 €
Emprunt PAM ECO- PRÊT CDC	2 520 000 €
Certificat Economie Energie	115 078 €
Fonds propres	886 500 €
Prêt Haut Bilan	1 362 658 €
Total	5 808 541 €



Résidence Clément Ader, à Arcueil

2. Résidence Gentilly, à Villejuif

Réhabilitation de 40 logements (rénovation complète, mise aux normes de l'électricité, réfection des pièces humides...), des parties communes et rénovation thermique des façades et création de balcons. L'objectif de consommation thermique est de tendre vers le label « **BBC Rénovation** ».

Le démarrage effectif des travaux est prévu 2023, pour une livraison prévue en mars 2024.

Coût des travaux : 60 796 € / logement

Architecte : Groupe AIP

Financement

État	440 000 €
CG 94	83 000 €
Emprunt PAM CDC	916 787 €
Emprunt PAM ECO-PRÊT CDC	880 000 €
Fonds propres 5%	112 067 €
TOTAL	2 431 854 €



Résidence Gentilly à Villejuif

3. Résidence Maison des gardes, à Arcueil

Cette résidence de 171 logements, allant du T1 au T6, fait l'objet d'une opération d'amélioration du confort thermique et de rénovation des bâtiments. Le projet intègre également la réalisation de toitures végétalisées.

La livraison est prévue pour octobre 2023

Financement

CD 94	354 825 €
Subvention MGP (Métropole Grand Paris)	749 889 €
Emprunt PAM CDC	1 789 453 €
Cee	145 000 €
Fond propres	204 956 €
PHB 2 :0	855 000 €
TOTAL :	4 099 123 €



Résidence Maison des gardes à Arcueil

FOCUS

L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES PENDANT LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Durant les travaux de réhabilitation dits « en milieu occupé », Valdevy a recours à une Maîtrise d'Œuvre Urbaine (MOUS) pour mettre en place un dispositif d'accompagnement des locataires lors des différentes étapes de chantier :

- › Diagnostic social effectué par la MOUS auprès des ménages concernés par la réhabilitation.
- › Plan d'accompagnement par le Cabinet Le Frene auprès des familles fragiles aux différentes étapes des travaux dans le logement.
- › Remise des cartons et accompagnement au déménagement.
- › Relogement temporaire selon les besoins identifiés.
- › Suivi des demandes de mutation en lien avec la gestion locative de Valdevy.

En 2022, les locataires des résidences Frileuse et Clément Ader ont pu bénéficier de ce dispositif. Il sera déployé en 2023 auprès des locataires des sites concernés par les projets ANRU.

LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC L'ANRU

Notre patrimoine se rénove, et dans le cadre d'opérations accompagnées par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), Valdevy contribue au renouvellement urbain des villes de son territoire.



Vue d'artiste de la résidence Lebon Lamartine après travaux

Le Nouveau programme de renouvellement urbain de Vitry-sur-Seine : opération « Cœur de Ville »

L'année a été marquée par le passage en Comité d'engagement le 14 février 2022, actant le partenariat des différents acteurs sur le projet urbain : État, Département, Établissement Public Territorial, Action logement, Ville, et Valdevy. Une réunion publique s'est tenue en juillet annonçant les grandes lignes du projet, et notamment la démolition d'une partie du groupe Germain Defresne et du groupe Les Maisons. Les protocoles de relogement et la charte du relogement ont été travaillés entre les différents acteurs.

89 logements
en réhabilitation et résidentialisés

367 logements
résidentialisés

264 logements démolis

264 construits
en reconstitution de l'offre

La reconstitution de l'offre :

Dans le cadre du protocole ANRU, Valdevy construit à Vitry l'opération La Licorne. Le chantier de **102 logements**, dont 22 logements en reconstitution de l'offre, a avancé. La livraison est prévue pour le deuxième semestre 2023.

Valdevy est également engagé dans le quartier des Ardoines, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN). En 2022, les études pour l'opération Louis Aragon se sont poursuivies. Il s'agit d'une opération de **99 logements** dont 56 logements en reconstitution de l'offre. Le chantier a démarré en 2023 pour une livraison en janvier 2025.

Les études de conception-réalisation pour l'opération Sartre se sont poursuivies et l'acquisition du terrain en décembre 2022 a permis le démarrage du chantier. **Cette opération de 76 logements**, comprenant 73 logements en reconstitution, sera livrée au premier trimestre 2025.

Le jury pour l'opération Frick de 78 logements dont 75 en reconstitution, s'est tenu en juin. Le chantier a démarré en 2023 pour une livraison en 2025.

Du côté de la ZAC Seine gare, également dans le cadre de l'OIN, la proposition de l'aménageur concernant l'opération CA61 a permis de stabiliser la totalité de la reconstitution de l'offre. Cette opération de **115 logements** comprendra 45 logements en reconstitution.



Vue d'artiste, résidence la Licorne

Le renouveau de la cité Lebon Lamartine à Villejuif

400 logements

en construction,
dont 266 en reconstitution

3 immeubles

en démolition

300 logements

en réhabilitation

Afin de transformer le quartier en profondeur, ce projet associe une réhabilitation d'ampleur des logements et des parties communes intérieures et extérieures, à la démolition de 3 immeubles.

Les habitants du quartier sont pleinement associés au projet de renouvellement urbain, dans une démarche de participation citoyenne. Ainsi, un jury citoyen a été constitué (**12 locataires de chacune des tours**) et formé lors d'ateliers, puis **a désigné** l'équipe de Maitrise d'œuvre, composée de deux équipes d'architectes (RVA et JBA), d'un bureau d'étude technique, d'un paysagiste et d'une sociologue (Cérur). Le relogement se poursuit en prévision de la démolition des trois immeubles. Le 13-15 a été totalement vidé, sa démolition interviendra en 2024. Le relogement des barres 9-11 et 3-5 se poursuit.

Le chantier Candon a démarré. Il comprend **34 logements**, dont **20 logements en reconstitution**. La livraison est prévue au premier trimestre 2024. La pose de la première pierre, le 15 octobre 2022, a été un moment fort pour le quartier Lebon Lamartine et ses habitants.

Le chantier Campus Grand Parc a également pris forme avec la pose de la première pierre le 2 juin. Les deux immeubles de 30 et 36 logements comprennent **44 logements en reconstitution** et **22 logements en offre nouvelle**. Les immeubles sont intégrés dans un îlot mixte intégrant un hôtel, un centre médical, une crèche, un centre sportif et des laboratoires. La Zac Campus Grand parc sera un nouveau quartier au pied de l'Institut Gustave Roussy, permettant un programme ambitieux autour de la santé.

L'acquisition en Vefa de l'opération Stalingrad de **43 logements** dont **26 logements en reconstitution** a été signée le 31 mai 2022. La livraison est prévue en 2024.

Au Kremlin-Bicêtre, la résidence Schuman intégrée au PRIR

Dans le cadre du PRIR - projet de rénovation d'intérêt régional - du Kremlin-Bicêtre, le comité d'engagement a permis la validation du projet de démolition reconstitution de **120 logements sociaux**.

Il prévoit la construction de **950 logements** sur site et hors site (800 familiaux et 150 spécifiques).

Une enquête sociale s'est tenue au premier trimestre 2022 dans la résidence Schuman, indiquant une forte adhésion au projet et au processus de relogement. Le dossier d'intention de démolir de la résidence a été réalisé en octobre, concernant 120 logements. Le Protocole de relogement et la charte du relogement ont été rédigés et échangés entre les différents acteurs.

Trois étapes de concertation ont eu lieu avec les locataires de la résidence Schuman, de juin à septembre 2022, avec notamment la présentation des résultats de l'enquête sociale, puis la conduite de la réflexion en Conseil de quartier et en réunion publique.

03

ENTREtenir LE PATRIMOINE



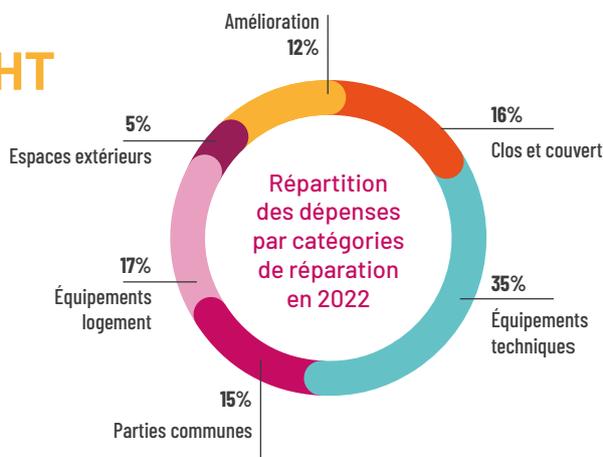
LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET D'ENTRETIEN : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Pour prendre soin de son patrimoine, du cadre de vie et du confort des locataires, Valdevy réalise chaque année des travaux d'amélioration et de grosses réparations. Le programme s'appuie sur un diagnostic technique et tient compte des échanges avec les locataires, exprimés à l'occasion des conseils de concertation tenus dans les agences.

En 2022

3 475 000 €HT

de travaux ont été réalisés dans ce cadre en complément des opérations de réhabilitation et de construction déjà engagées.



Les opérations les plus conséquentes sur l'année 2022 sont les suivantes :

- Arcueil** : travaux d'amélioration de la distribution d'eau chaude sanitaire à la résidence Delaune, remplacement des garde-corps des balcons de la résidence ILN Raspail.
- Cachan** : réfection des cheminements piétons Plaine 1 - Bâtiment 2, réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse à la résidence Delage/Guichard.
- Gentilly** : résidence Frileuse, remplacement des portes de caves du bâtiment H, remplacement des 2 ascenseurs du bâtiment F.
- Villejuif** : résidence Paul Vaillant-Couturier, remplacement des convecteurs électriques (du n°15 au n° 25 place du Moutier), et réfection des réseaux de chauffage enterrés.
- Vitry-sur-Seine** : résidence Rosenberg, remplacement des systèmes d'interphonie ; remplacement d'une chaudière à la résidence Bellevue.

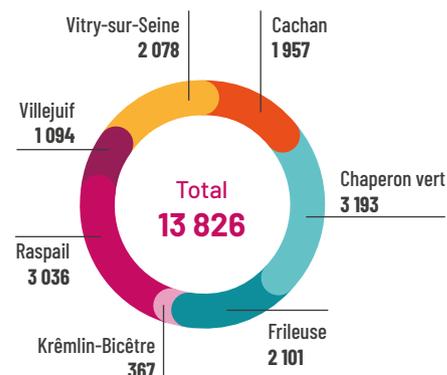
LA GESTION DE LA RÉCLAMATION TECHNIQUE PAR LES AGENCES

La gestion de la réclamation technique des locataires relève de la Direction Générale Adjointe Habitants et Territoires (DHT). La DHT est organisée en un réseau d'agences ancrées au cœur des territoires de notre patrimoine. Chaque agence assure la mission confiée à Valdevy en offrant un accueil et un suivi de proximité à nos locataires : vie du bail, information et suivi de réclamation, etc. Au sein de chaque agence, les services supports et techniques viennent en soutien des opérationnels terrain.

En 2022, **13 826** réclamations ont été enregistrées sur l'ensemble du patrimoine (en cours, traitées ou clôturées).

Le budget des agences se monte à **13,4 millions d'euros**. Il est consacré à la maintenance des immeubles et de leurs équipements (hors nettoyage). Ce montant comprend l'ensemble des contrats passés avec des prestataires.

Répartition des réclamations forfaitaires et techniques par agence en 2022





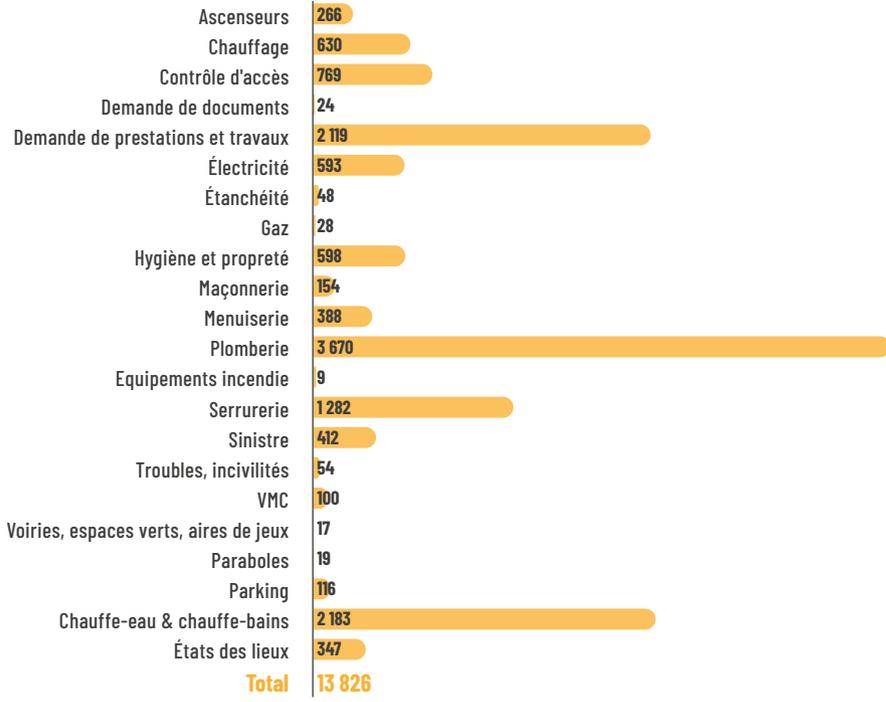
**Le dispositif d'astreinte :
un traitement de la réclamation
24/24 h & 7 / 7 jours**

Le traitement de la réclamation technique est également assuré en dehors des heures d'ouvertures habituelles de l'Office au moyen d'un dispositif d'astreinte déployé sur l'ensemble du patrimoine.

Pour le locataire, une ligne téléphonique dédiée à chaque agence est active et permet de signaler tout problème technique important à caractère urgent : fuite, panne de courant, engorgement...

Un marché public avec un prestataire permet d'assurer le traitement des appels qui sont réorientés vers les personnels d'astreinte. Les personnels sont déployables dans l'heure sur le lieu d'intervention.

La réclamation technique - 2022



LA RÉGIE : POUR UNE MEILLEURE RÉACTIVITÉ

Dans le cadre de la fusion, Valdevy a souhaité maintenir une régie de travaux, qui préexistait dans les OPH de Vitry et Opaly. Le personnel a été regroupé sur le site de Vitry-sur-Seine, à partir duquel il intervient désormais sur l'ensemble du patrimoine pour ses missions.

L'élargissement des interventions de la régie à l'ensemble du patrimoine, et donc sur six villes, s'est traduit dès 2022 par le recrutement d'un électricien, d'un serrurier et de deux menuisiers pour une meilleure réactivité sur les interventions courantes et urgentes. La régie compte 22 agents en 2022.

Deux magasins de stockage géographique distincts permettent d'optimiser la logistique des déplacements des ouvriers.

Les ouvriers interviennent, sur demande des agences, pour des dépannages dans les différents groupes, en électricité, plomberie, serrurerie, menuiserie et maçonnerie. Ils interviennent également sur des travaux de rénovation, c'est-à-dire sur des travaux prévus dans le plan triennal en peinture, électricité, serrurerie et menuiserie.

De même, une équipe dédiée de 3 personnes intervient ponctuellement pour l'entretien des espaces verts. Les techniques employées par l'équipe dédiée aux espaces verts s'adaptent aux exigences environnementales de fauche tardive et de non-recours aux produits phytosanitaires.

22
agents



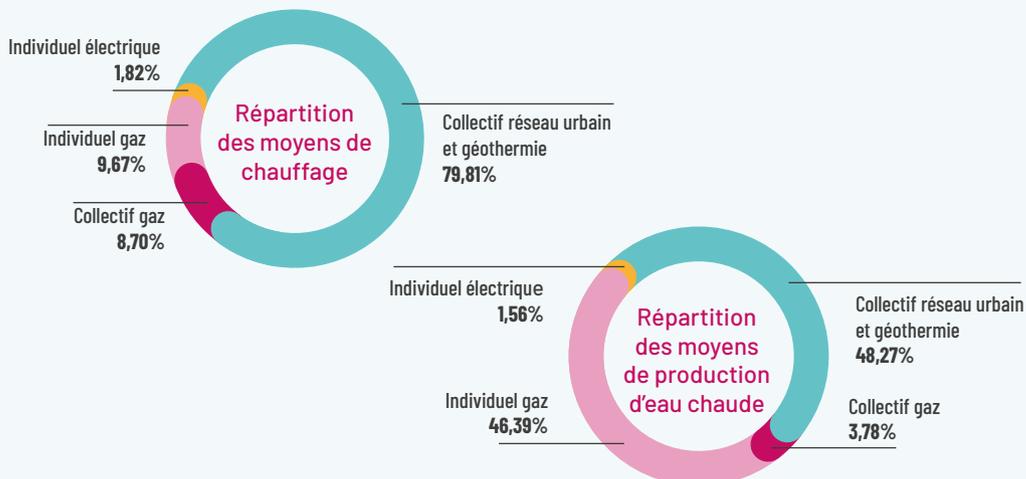
3 516
interventions
de la régie sur
le patrimoine
en 2022

FOCUS

CHAUFFAGE COLLECTIF

On compte 4 types de chauffage et de production d'eau chaude sur le patrimoine de Valdevy :

- › Collectif réseau urbain et géothermie
- › Collectif gaz
- › Individuel gaz
- › Individuel électrique



04

FAVORISER LE LIEN DE PROXIMITÉ ET RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICE



302

collaborateur-trices

La relation de proximité avec les locataires est une priorité de Valdevy qui a fait le choix de conserver une forte présence sur le terrain et un lien solide avec les habitants.

5

Directions générales adjointes

UN MAILLAGE FIN DE POINTS D'ACCUEIL

Chaque agence propose un accueil en proximité du lieu de résidence des locataires : vie du bail, information, suivi de réclamation, accompagnement des impayés, etc. Un dispositif complété par des points d'accueil (centres d'accueil, loges) déployés au sein de l'ensemble des groupes d'habitation.

Il s'agit de faciliter l'accès à un-e interlocuteur-trice pour les questions de gestion locative, de réclamation technique ou encore d'accompagnement des impayés via :

- › **L'accueil téléphonique**
- › **L'accueil courrier**
- › **L'accueil physique du locataire**

UNE PRÉSENCE FORTE SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

Ce maillage de proximité organise la présence de 174 personnels, chargé.es d'accueil, gardien.nes, agent.es de proximité sur l'ensemble de notre patrimoine.

Ils gèrent les interventions techniques de proximité, assurent la propreté et l'entretien. Ils font également le lien entre les locataires et les services de Valdevy pour les diverses sollicitations, la visite des logements et les états des lieux ou bien encore les questions d'incivilité. L'Office assure ainsi ses missions au plus près des locataires et maintient sa capacité à répondre efficacement aux demandes quotidiennes.

3

unités territoriales

8

agences

174

gardenes, agents de proximité, et chargé.es d'accueil



ANIMATION SOCIALE ET VIE DES QUARTIERS

Valdevy déploie des activités d'animation sociale sur son patrimoine. Les projets ciblent les résidences classées en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et se déclinent en plusieurs volets : projets culturels et projets d'initiatives solidaires ou de valorisation de l'environnement. Ces projets sont réalisés grâce à l'enveloppe TFPB : 3 conventions TFPB ont été signées en 2022 pour les communes de Villejuif, Vitry-sur-Seine, Arcueil et Gentilly.

24

projets d'animation sociale

Budget

67 000 €

Valdevy agit pour des quartiers plus propres et le développement du compostage

- Valdevy est associé à l'association locale, Lambidou, qui souhaitait améliorer la propreté des quartiers. Valdevy accompagne les opérations de sensibilisation au tri des déchets et à l'environnement avant les opérations de nettoyage, toujours accompagnées par un goûter.
- Valdevy a poursuivi le développement des sites de compostage en partenariat avec le GOSB, et un maître composteur de l'association DM Compost, pour informer et former les locataires volontaires : 3 nouveaux sites de compostage ont ainsi vu le jour en 2022 (le Coteau, le Cirque et Paul Vaillant-Couturier à Arcueil) portant à 6, le nombre de sites de compostage sur le patrimoine.

Les projets culturels

Le Culture Truck – Arcueil/ Gentilly : 438 bénéficiaires, dans les quartiers Paul Vaillant Couturier – Irlandais – Cherchefeuille ont pu participer aux 12 ateliers de pratiques artistiques et 29 présences du Culture Truck.

Le Théâtre avec le Plateau 31/ Gentilly : représentations lors des fêtes de quartier, stages de théâtre...on compte 63 bénéficiaires des « ateliers pour tous » inter-générationnels et des ateliers enfants et adolescents lors des vacances scolaires.

Des projets d'initiatives solidaires, à caractère innovant

L'année 2022 a vu la mise en place d'un service de vente de paniers primeurs solidaires à Arcueil et Villejuif, avec l'association ANDES, en partenariat avec les Villes. En tout, 370 ménages se sont inscrits, pour une centaine de paniers par semaine.

L'animation des quartiers Valdevy soutient les fêtes de quartiers

Valdevy a apporté son soutien en participant aux fêtes de quartier organisées avec les villes d'Arcueil et de Gentilly et les partenaires :

- La fête du Chaperon Vert le 21 mai 2022 : 200 enfants et parents ont profité des animations sur la place centrale du quartier
- La fête « Venez mettre votre grain de sel » du quartier Jean Macé
- Une fête de quartier autour des animations de Noël le 15 décembre 2022 au Chaperon Vert, en partenariat avec les associations d'insertion l'AEF et ESPOIR, la ville d'Arcueil, la ville de Gentilly, les commerçants, les associations locales.
- Un rendez-vous estival dans les quartiers politique de la ville avec l'initiative O'quai d'Arcueil dans les quartiers, les 16 et 23 juillet 2022.

Les projets mis en œuvre en 2022 l'ont été dans le cadre d'une consolidation des partenariats préexistants dans un certain nombre de villes. L'objectif de 2023 sera de déployer ces animations dans toutes les villes de notre patrimoine.



LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

Tranquillité et sécurité

Afin de répondre aux préoccupations de ses locataires s'agissant de tranquillité, Valdevy s'est doté d'un service Tranquillité et Sécurité dont la stratégie recouvre :

- La lutte contre les troubles de jouissance.
- Les atteintes aux biens.
- Les atteintes aux personnes.

Fin 2022, un premier diagnostic des situations rencontrées a été lancé avec l'accompagnement du cabinet de conseil SUR&TIS. Il en ressort que, s'agissant des quartiers étudiés, ils sont ouverts à tous et accessibles en journée sans « zone de non-droit ». Des mesures techniques de renforcement de la sécurité passive ont été toutefois envisagées, ainsi qu'une réflexion portant sur l'assermentation du personnel. Cela est complété par des mesures d'aménagement des espaces extérieurs et des parties communes.

Un « observatoire des faits » a en outre été mis en place.

Médiation / troubles de voisinage

Le traitement des signalements de troubles de voisinage est réalisé dans un premier temps en agence, pour rappeler les règles de vie en collectivité et tenter d'apaiser la situation (courriers, rencontres avec les locataires...). Dans le cas où les troubles persistent, voire s'aggravent, le service Médiation sociale de Valdevy est saisi du dossier. Valdevy travaille en partenariat avec les espaces départementaux des solidarités (EDS) et la Maison du Droit et de la Justice de Villejuif.

RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICE

Engagée dans la qualité de service rendue à nos locataires, la direction générale accompagnée de la direction qualité, a lancé en cette fin d'année 2022 une **démarche qualité** visant à :

- Améliorer la qualité du service rendu aux locataires.
- Sécuriser, améliorer, harmoniser et clarifier les pratiques de travail.
- Agir pour le bien-être au travail et redonner du sens.

Pour répondre à ces objectifs, la démarche qualité s'emploie à :

- Améliorer l'organisation de l'Office.
- Accroître la transversalité entre les services dans les projets afin de mieux répondre aux attentes des parties intéressées.
- Mettre en avant l'expérience et les bonnes pratiques des collaborateurs, dans une démarche de co-construction.

L'atteinte de ces objectifs et la valorisation de ces actions se traduiront par l'obtention d'une certification reconnue sur le territoire national : la norme ISO 9001.

Le baromètre de satisfaction

La démarche qualité est une démarche d'amélioration continue qui a pour objectif une plus grande satisfaction des locataires de Valdevy. La mesure de la satisfaction de nos locataires est donc fondamentale.

En novembre 2021, la direction Qualité a mis en place un baromètre de satisfaction. Ce baromètre a pour vocation de recueillir, toutes les semaines, l'avis des locataires sur le traitement de leurs réclamations, à travers un questionnaire d'environ dix questions. Les données recueillies permettent de mesurer de façon continue la satisfaction des locataires, de proposer un outil de proximité supplémentaire et d'entreprendre de nouvelles actions d'amélioration.

65

dossiers de médiation
en cours en 2022

FOCUS

Valdevy « ami des seniors »

28,59% des locataires Valdevy ont 65 ans et plus en 2022

En octobre 2022, Valdevy s'est attaché à réaliser une cartographie des locataires seniors de son patrimoine, sur l'ensemble des 6 villes. Il en est ressorti une répartition importante sur les groupes anciens. Certains groupes, particulièrement représentatifs, seront les destinataires privilégiés de notre politique « amie des seniors ». Des actions ciblées seront déployées à partir de 2023.

Mieux intégrer la satisfaction

locataire dans nos marchés publics

La satisfaction des locataires et sa mesure sont également partie intégrante des nouveaux marchés travaillés par Valdevy. À titre d'exemple, la direction de la qualité a accompagné la mise en place du nouveau marché de **plateforme téléphonique d'astreinte**.

Ici, différents indicateurs à respecter ont été communiqués au prestataire, comme un taux de prise d'appels minimum à 90%, et un temps de rétablissement de la ligne inférieur à 2 heures, en cas de défaillance. Un « client mystère » a été intégré au marché, afin de mesurer régulièrement le respect des dispositions contractuelles liées à la satisfaction des locataires : **le suivi des prestataires est une priorité de la politique qualité de Valdevy.**



UNE ANNÉE DE STRUCTURATION POUR LA COMMUNICATION DE VALDEVY

En 2022, la communication s'organise autour de la nouvelle identité Valdevy et décline les supports d'information. Le travail engagé en 2021 sur l'identité visuelle a abouti à une charte et un univers graphique : progressivement, de nouveaux supports pour l'information et la communication ont été mis en place à destination des locataires, du grand public ainsi qu'en interne à destination de l'ensemble des personnels.

Création d'un magazine locataires

Valdevy a lancé dès 2022 *Val & vous*, magazine trimestriel à destination des locataires. Le personnage de bande dessinée Valéry Devy est mis en scène pour aborder des situations locatives avec humour et pédagogie. Ses aventures sont données à lire dans chaque numéro du magazine. Elle peut aussi figurer sur nos affiches.



Campagnes d'information et de prévention

En 2022, deux campagnes de sensibilisation et prévention ont été menées, l'une sur la légionelle, l'autre sur les incendies. Déclinées en affichage A3, et en un dépliant distribué en boîtes aux lettres, elles prodiguent notamment des conseils. D'autres campagnes d'affichage ont eu lieu : « canicule », « barbecue », « bruit », « bonne année », « Valdevy.fr », etc. Elles sont relayées sur le site internet de Valdevy et dans le magazine des locataires.

Création du site internet valdevy.fr

Valdevy s'est doté fin juillet 2022 d'un site internet grand public, www.valdevy.fr. Le site est un relais de :

- Communication institutionnelle.
- Communication d'informations pratiques demande (de logement, démarches...).
- Liens utiles.
- Communication sur l'actualité, les projets, ainsi que les offres de marchés publics et les offres d'emploi en cours.

Chacun peut s'abonner à la newsletter du site, et recevoir mensuellement un mail avec les actualités publiées.



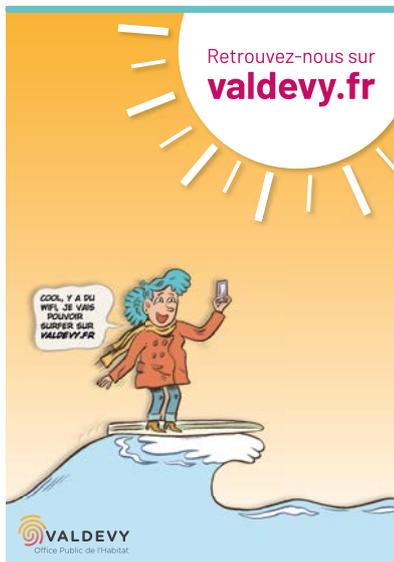
Sms

Valdevy utilise une plateforme d'envoi de sms groupés. Le dispositif est utilisé uniquement aux fins d'information ou pour alerter les locataires de façon réactive.



Réseaux sociaux

Destinés au grand public, ils permettent de partager l'actualité de Valdevy via les profils Twitter, Instagram et LinkedIn. Valdevy diffuse également des vidéos sur YouTube.

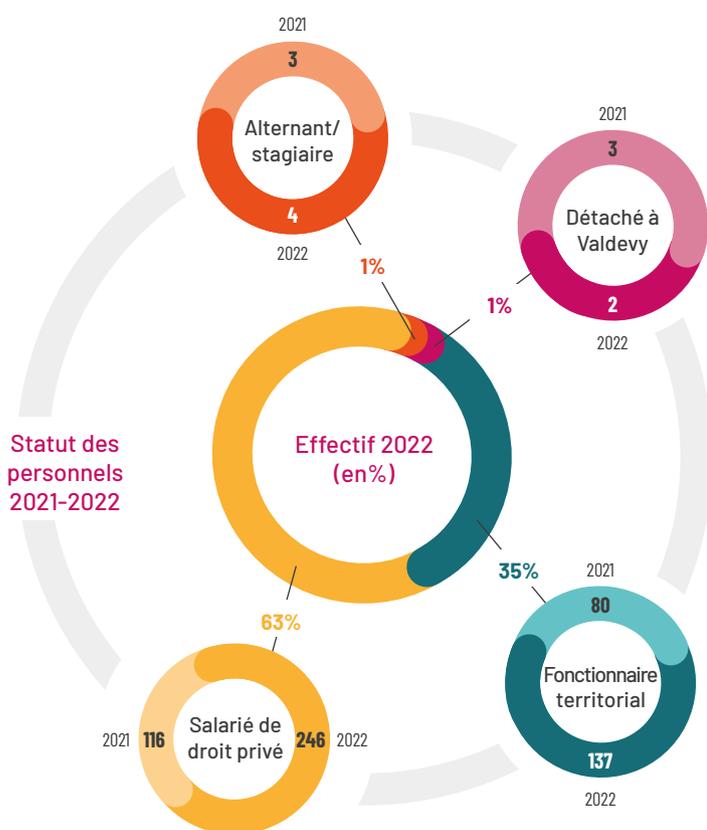


6 600

utilisateurs de valdevy.fr
du 15 juillet au 31 décembre 2022

05

LES RESSOURCES INTERNES



MISE EN PLACE DE LA NOUVELLE ORGANISATION

Chaque jour, ils et elles sont près de 400 collaborateurs et collaboratrices à se mobiliser pour offrir un logement et un service de qualité à nos locataires, à travers les différents métiers du logement social.

L'année 2022 a été marquée par la fusion et la nécessité de restructurer nos équipes et lieux de travail. Après la campagne de recrutement interne initiée au mois de mars, et la prise de poste en mai, ont suivi des séminaires destinés aux managers.

Dans le cadre de la fusion, l'ensemble des personnels des offices fusionnés ont été intégrés à Valdevy. Cela a été l'occasion d'opportunités de mobilité internes.

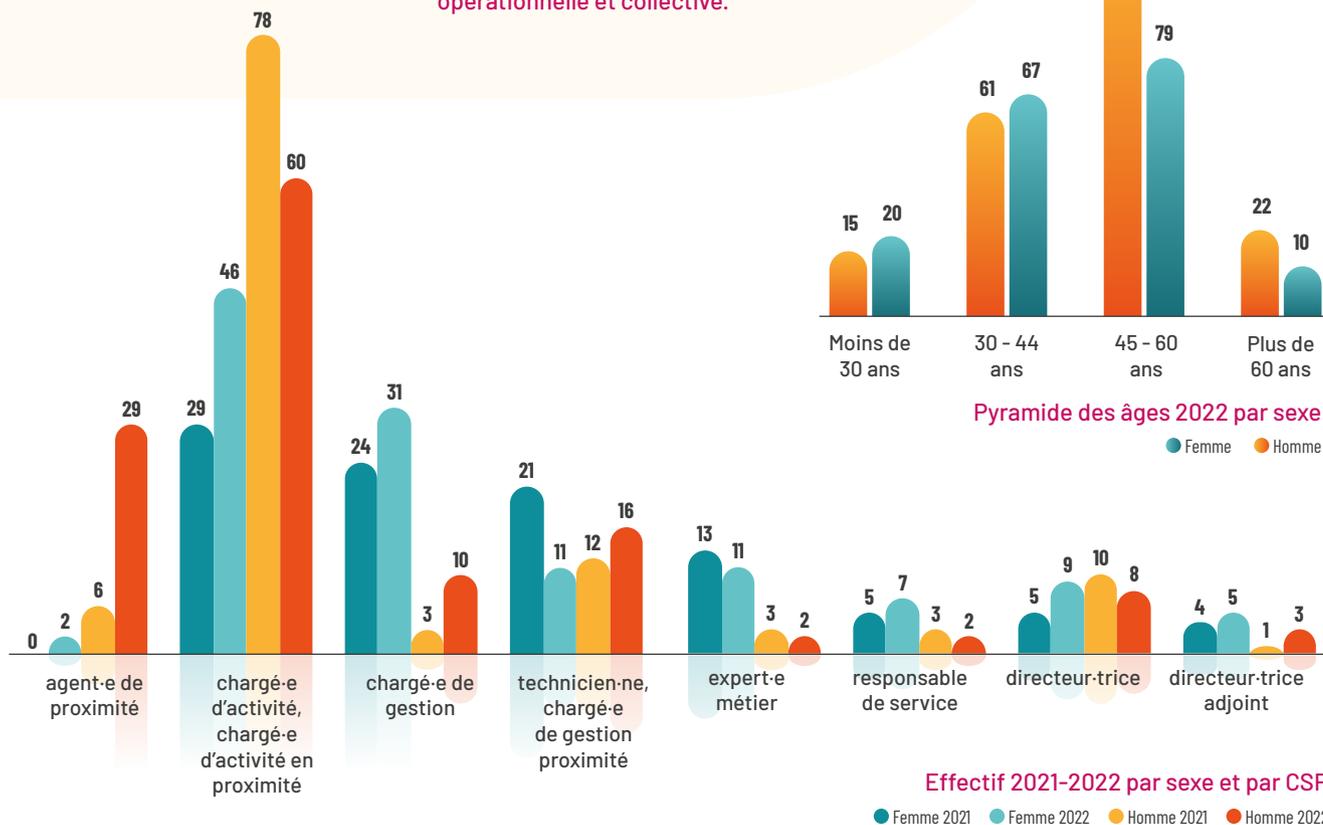
LES ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES, UNE ÉTAPE MAJEURE

La vie interne de l'Office a été marquée par une étape importante, avec la tenue des élections professionnelles le 8 décembre 2022. Concernant le versant fonction publique territoriale comme celui des salarié-es de droit privé, elles ont permis l'élection des représentant-es du personnel au nouveau conseil économique et social (CSE) de Valdevy, nécessaire au dialogue interne dans l'organisation et l'exercice de la démocratie au sein de l'Office.

93/100

index de l'égalité
femmes - hommes

Avec un score de 93/100, l'index de l'égalité femmes - hommes à Valdevy en 2022 place notre Office au-delà de l'index moyen des OPH (qui est de 90/100). Cela révèle parfaitement l'engagement pris de promouvoir la mixité professionnelle, pour une meilleure richesse opérationnelle et collective.



Une mobilisation interne de plusieurs mois

Notre réorganisation a nécessité le regroupement de personnels dans le cadre de la mobilité interne et le réaménagement des espaces de travail. Cela impliquait notamment de regrouper les personnels supports et la MOA, et de redéployer la gestion locale en agences. Cela a été rendu possible par la mobilisation des personnels en interne, et notamment grâce à l'équipe du tout nouveau service des Moyens généraux et des archives.

Des dates clés :

- **De mai à septembre 2022** : Les moyens généraux sont intervenus sur la réorganisation des agences Raspail, Chaperon-Vert et Frileuse. Dans le même temps, la conduite des travaux et aménagements du bâtiment administratif du siège ont été réalisés.
- **Septembre 2022** : les élections professionnelles, ainsi que les élections des représentant-es des locataires ont été rendues possibles grâce à la large mobilisation du personnel et la participation du service des moyens généraux.

LA FORMATION ET LA PRÉVENTION

La fusion a été l'occasion de réaffirmer notre axe de prévention des risques professionnels dans le contexte post crise du Covid encore prégnant.

Bilan 2022 du plan de développement des compétences

2404
heures de formation

Réaménagement des espaces

- › Aménagement de salles de pause pour le personnel.
- › Réaménagement de vestiaires et bureaux à Vitry et Arcueil.

Formations en lien avec la sécurité

63 agents issus des différentes agences et directions ont bénéficié de formations en lien avec la sécurité au travail, qu'il s'agisse de formation initiale habilitation électrique, de formation spécifique amiante ou encore, de gestion des conflits.

FOCUS

Des groupes de paroles ont été organisés et un accompagnement psychologique des employé.es, à titre individuel ou collectif est désormais proposé, sur la base du volontariat.

6 Séances de groupe (2h00)

coût **3 000 €**

20 séances individuelles (1h)

coût **2 800 €**



Fête du personnel, en juin



Forum logement, à Vitry-sur-Seine

06

BILAN FINANCIER : MAÎTRISER LE BUDGET ET POURSUIVRE NOTRE INVESTISSEMENT

L'année 2022 a été celle du tout premier budget résultant de la fusion des 5 offices réunis en Valdevy.

82,4 M€

de chiffre d'affaires
(net après ponction de la RLS)

Un travail de mise en commun du capital et des ressources du nouvel Office Valdevy

Au 1^{er} janvier 2022, le montant de capitaux propres de Valdevy était de **209,54 millions d'euros**.

Les OPH de Villejuif et de Vitry-sur-Seine ont apporté un total de **97,8 millions d'euros** de capitaux.

Des charges globalement en hausse en 2022 : conséquences de la crise économique et de nouvelles réglementations

Plusieurs éléments ont alourdi les charges de l'Office en 2022.

L'évolution de la fiscalité

La hausse des taux d'intérêt du livret A, passant de 0,5% à 2%, a entraîné une augmentation de nos charges financières de +23%. La hausse de la fiscalité locale (+9%) a également pesé sur nos charges.

Le poids de la crise économique et des mesures réglementaires liées

Nous avons pu constater en 2022 une dégradation des situations économiques de nos locataires, qui a induit une hausse de la provision pour créance douteuse (recouvrement incertain) portée à hauteur de 16,3 M€.

Le contexte économique et social, conduisant à la réduction des ressources des ménages, a par ailleurs eu pour conséquence une augmentation de 274 000 € de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) quittancée. Celle-ci a été portée à hauteur de 4,8 M€ en 2022.

Une situation particulière liée à la fusion et à la sortie future d'une partie du patrimoine

L'activité de l'Office est restée dynamique malgré le contexte de fusion qui a eu pour conséquence des difficultés pour contractualiser certains financements.

À noter : le provisionnement exceptionnel de 10,6 M€ afin d'anticiper la sortie du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre.

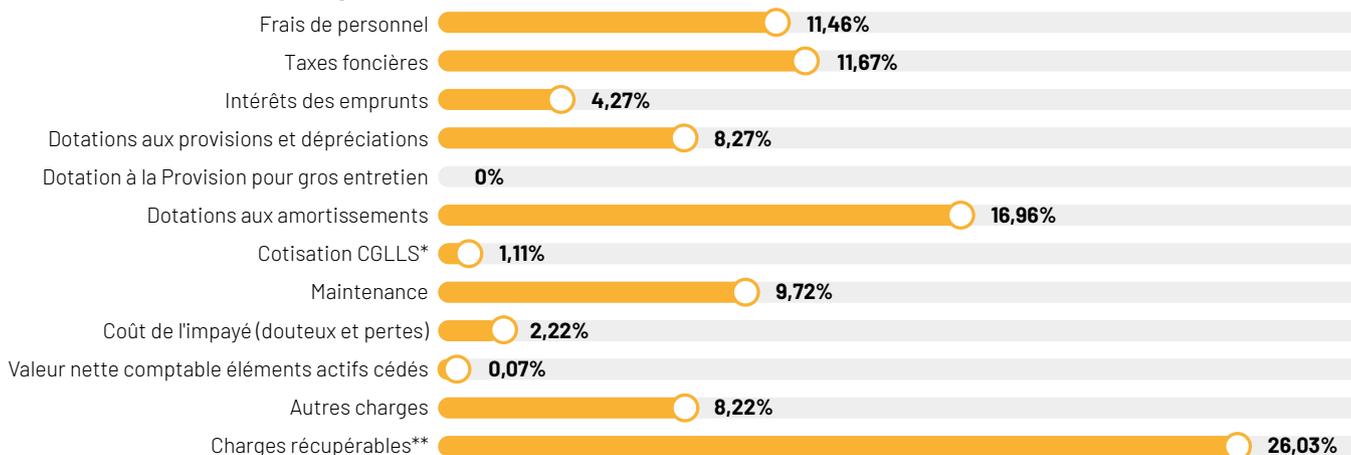
Charges liées à l'investissement immobilier

Les travaux d'investissement immobilier totalisent un montant de 28 M€ en 2022, dont 10 M€ dédiés à des opérations de réhabilitation et des travaux de remplacement de composants pour le bon entretien du patrimoine.

PRODUITS en € réalisés	VALDEVY 2022	TOUS OPH 2021	Variation réel	Variation en %
Loyers des logements et SLS	75 519 329,72	75 427 520,43	91 809,29	0,1%
Autres loyers (commerces, parkings, foyers)	6 301 222,78	6 483 496,46	-182 273,68	-2,8%
Loyers et SLS quittancés	81 820 552,50	81 911 016,89	-90 464,39	-0,1%
Provision pour charges locatives	33 580 989,44	32 366 861,74	1 214 127,70	3,8%
Autres produits d'exploitation	866 079,74	1 127 609,08	-261 529,34	-23,2%
Production immobilisée	636 113,50	800 042,70	-163 929,20	-20,5%
Reprise Provision pour gros entretien	1 659 489,10	1 798 530,20	-139 041,10	-7,7%
Autres reprises	600 325,14	2 232 100,41	-1 631 775,27	-73,1%
Produits financiers	313 769,76	172 163,90	141 605,86	82,3%
Subvention d'exploitation	1 087 708,40	468 786,67	618 921,73	132,0%
Cession d'éléments d'actif	2 239 000,00	3 063 787,59	-824 787,59	-26,9%
Produits exceptionnels	9 274 779,46	10 228 547,92	-953 768,46	-9,3%
Produits divers	16 677 265,10	19 891 568,47	-3 214 303,37	-16,2%
TOTAL PRODUITS	132 078 807,04	134 169 447,10	-2 090 640,06	-1,6%

CHARGES en € réalisées		VALDEVY 2022	Tous OPH 2021	Variation 2022/2021 en %
Non récupérables	Frais de personnel	15 529 682	16 234 395	-4,3%
	Taxes foncières	15 822 316	14 535 581	8,9%
	Intérêts des emprunts	5 784 586	4 711 867	22,8%
	Dotations aux provisions et dépréciations	11 210 892	3 318 285	237,9%
	Dotation à la Provision pour gros entretien	0	1 196 604	-100,0%
	Dotations aux amortissements	22 989 397	23 121 003	-0,6%
	Cotisation CGLLS*	1 503 525	1 699 383	-11,5%
	Maintenance	13 177 347	14 040 862	-6,2%
	Coût de l'impayé (douteux et pertes)	3 008 109	3 100 466	-3,0%
	Valeur nette comptable éléments actifs cédés	100 072	4 318 998	-97,7%
	Autres charges	11 145 356	11 135 896	0,1%
Charges récupérables**		35 287 103	33 324 204	5,9%
TOTAL		135 558 387	130 737 543	3,7%

Structure des charges 2022



* CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social

** Dépenses avancées par l'Office mais à la charge du locataire via sa provision pour charge

