



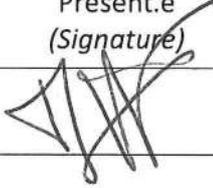
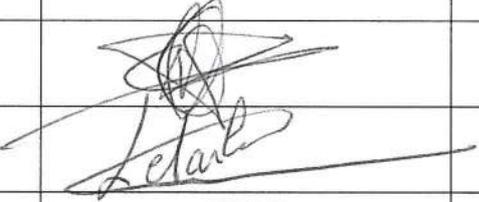
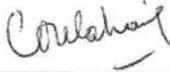
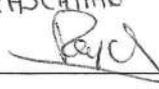
ORDRE DU JOUR

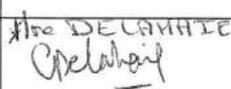
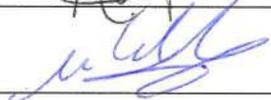
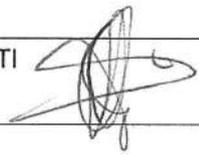
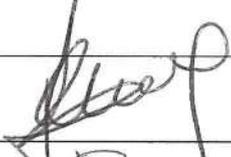
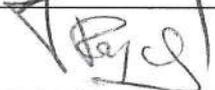
Conseil d'Administration du 1^{er} avril 2025

Approbation du procès-verbal de la séance du 10 février 2025

- **Délibération n°1** Renouvellement partiel du Conseil d'administration
- **Délibération n°2** ~~Composition du bureau~~
Report en séance en raison de l'absence physique des représentants de locataires sauf CLCV
- **Délibération n°3** Budget 2025
- **Délibération n°4** PSP
- **Délibération n°5** Non-vente du patrimoine
- **Délibération n°6** Acquisition et travaux du futur siège
- **Délibération n°7** Adhésion CIG risques statutaires
- **Délibération n°8** Admission en non-valeur PRP
- **Délibération n°9** Délégation de signature à Mme Christina TEXEIRA
- **Délibération n°10** Délégation de signature à M. KONATE Nama

**RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 1^{er} avril 2025**

Prénom/ Nom	Présent.e (Signature)	Représent.é.e par (Signature)
Fatah AGGOUNE		
Céline AKOUHA		
Shamime ATTAR		
Pierre BELL-LLOCH		M. LADIRE 
Pascal BRAND		
Bianca BRIENZA		
Serge CAMIER		Mme JAY 
Joël CARDOVILLE		
Noel CELATI		
Liliane CHARBONNIER		
Antonin COIS		
Helène DE COMARMOND		Mme DI MERCURIO 
Carine DELAHAIE		
Céline DI MERCURIO		
Francois DOUCET		Mme RAJCHMAN 

Prénom /Nom	Présent.e (Signature)	Représent.é.e par (Signature)
Pierre GARZON		M. COTS 
Anne-Cécile GROENE		
Marie JAY		
Marie- Louise KANCEL		M. M'HALLAH 
Luc LADIRE		
Michel LANNEZ		Mme DELAHAYE 
Philippe LESPINASSE		
Dominique MENDES		
Hedi M'HALLAH		
Edith PESCHEUX		M. CELATI 
Stéphane RABUEL		
Anne RAJCHMAN		
Représentant.e de l'Etat		

POUVOIR

Je soussigné(e) M^r GARZON Pierre

donne pouvoir à M^r Cois Antoine

pour me représenter au Conseil d'administration de VALDEVY du 1^{er} avril 2025.

Fait à Bellefleur, le 01/04/25

SIGNATURE



J

POUVOIR

Je soussigné(e) Hélène DE COMARMOND
donne pouvoir à Céline DI MERCURIO
pour me représenter au Conseil d'administration de VALDEVY du 1^{er} avril 2025.

Fait à Cadran....., le... 01/04/25

SIGNATURE



Hélène DE COMARMOND

d

POUVOIR

Je soussigné(e) *ÉDITH PESCHEUX*

donne pouvoir à *Noël CÉLATI*

pour me représenter au Conseil d'administration de VALDEVY du 1^{er} avril 2025.

Fait à *Carbau*, le *28/03/2025*

SIGNATURE

E. Pescheux

LEGER Agnes

De: francoisdoucet@gmx.fr
Envoyé: mardi 1 avril 2025 15:01
À: LEGER Agnes
Objet: Re: VALDEVY_Conseil Administration du 1er avril 2025



Bonjour je suis souffrant et souhaite donner pouvoir à Anne Rajeman. Bien à vous
Francois Doucet

Envoyé à partir de l'app mail GMX

sur 27/03/2025 le 09:29, LEGER Agnes écrit:

De: "LEGER Agnes" <A.LEGER@valdevy.fr>
Date: 27 mars 2025
à:
Cc: "PICARD Marianne" <M.PICARD@valdevy.fr>,
"VILLEGIER Nathalie" <N.VILLEGIER@valdevy.fr>
Objet: VALDEVY_Conseil Administration du 1er avril 2025
Bonjour Mesdames et Messieurs,

En complément du précédent envoi, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal du conseil d'administration de Valdevy qui s'est tenu le 10 février dernier.
Pour rappel la prochaine séance du conseil d'administration se déroulera mardi 1^{er} avril à 18h.

Bien cordialement.

Agnès Léger

Assistante de la Directrice Générale
51, rue de Stalingrad, 94110 Arcueil
T. 01 46 15 32 00 - M. 06 08 08 85 93



A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a large, stylized 'X' or similar shape.

POUVOIR

Je soussigné Serge Camier

donne pouvoir à Marie Jay

pour me représenter au Conseil d'administration de VALDEVY du 1^{er} avril 2025.

Fait à Gentilly....., le 24/03/2025

SIGNATURE

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "S.C." followed by a large, sweeping flourish.

POUVOIR

Je soussigné Michel LANNEZ

donne pouvoir à Carine Delahouie

pour me représenter au Conseil d'administration de VALDEVY du 1^{er} avril 2025.

Fait à Paris le 1^{er} avril 2025

Bon par parvais


SIGNATURE

POUVOIR

Je soussigné(e) Monsieur Pierre BELL-LLOCH, Maire de Vitry-sur-Seine

donne pouvoir à Monsieur Luc LADIRE,

pour me représenter au Conseil d'administration de VALDEVY du 1^{er} avril 2025.

Fait à Vitry-sur-Seine, le 26 mars 2025

SIGNATURE

Pierre BELL-LLOCH
Maire de Vitry-sur-Seine

LEGER Agnes

De: Marie louise Kancel <marielouisek971@gmail.com>
Envoyé: mardi 1 avril 2025 10:31
À: LEGER Agnes
Objet: ÇA

✕

Bonjour

Je suis au regret de vous dire que je ne serais pas

Présente ce soir je suis aux urgences.

Je ne peux imprimer mon pouvoir

Si mrclespinasse ou akoua ne sont pas présent

Je donne pouvoir à monsieur mallah .

Cordialement

Kancel Marie louise

Délibération n°1

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération n°1

Renouvellement partiel du Conseil d'administration

La Présidente expose :

Vu la délibération n° 2021-12-14_2599 du conseil territorial du Grand Orly Seine Bièvre déterminant la composition du Conseil d'Administration de VALDEVY à 27 membres et plus précisément :

- Quinze membres désignés par l'établissement territorial de rattachement
 - Dont six conseillers territoriaux
 - Dont neuf personnalités qualifiées en matière de politique de l'habitat et/ou élues dans une collectivité autre que l'établissement territorial
- Un membre désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office (CAF) ;
- Un membre désigné par l'union départementale des associations familiales (UDAF) du département du siège de l'office ;
- Un membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège (Action Logement) ;
- Deux membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;
- Deux membres représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- Cinq membres représentant des locataires.

Considérant que deux sièges restent vacants suite à la cession du patrimoine du Kremlin Bicêtre (en plus du siège vacant d'un représentant des locataires CGL) :

- 1 conseiller territorial
- 1 personnalité qualifiée

Vu la délibération n° 2025-03-18-3866-HAB en date du 18 mars 2024 du conseil territorial du Grand-Orly-Seine-Bièvre ayant désigné les deux représentants manquants,

Le Conseil d'administration prend acte de la composition du conseil d'administration,

Article unique :

Au titre des représentants de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre :

- Pierre BELL-LLOCH
- Hélène DE COMARMOND
- Carine DELAHAIE
- Pierre GARZON
- Marie JAY
- Stéphane RABUEL

Délibération n°1

Au titre des personnalités qualifiées :

- Shamime ATTAR
- Bianca BRIENZA
- Serge CAMIER
- Antonin COIS
- Céline DI MERCURIO
- François DOUCET
- Fatah AGGOUNE
- Luc LADIRE
- Anne RAJCHMAN

Au titre des représentants des associations d'insertion :

- Dominique MENDES pour l'association AUVM
- Edith PESCHEUX pour l'association CLLAJ

Au titre de représentant de la CAF : Pascal BRAND

Au titre de représentant de l'UDAF : Madame Anne-Cécile GROENE

Au titre de représentant d'Action logement : Michel LANNEZ

Au titre des représentants des syndicats :

- Liliane CHARBONNIER pour la CGT
- Noel CELATI pour la CFDT

Au titre des représentants des locataires :

- Hedi M'HALLAH pour la CLCV
- Philippe LESPINASSE pour la CNL
- Céline AKOUHA pour la CNL
- Marie-Louise KANCEL pour la CNL
- *En attente de désignation pour la CGL*

Délibération n°1

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 18 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2025-03-18_3866

Désignation des représentants de l'EPT au sein du conseil d'administration de l'office public de l'habitat Valdevy Modification de la délibération n° 2024-05-28_3559

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 mars à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 12 mars 2025. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. BENETEAU	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		A
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. CHASSAY Laurent	Représenté	M. DECROUY	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. SEGURA	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. LIPIETZ	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	M. MOUALHI	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	Mme EUGENE	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent ⁽²⁾	M. SAC ⁽¹⁾	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. HASSOUNA Malick	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme HILLION Anne-Valérie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. TAUPIN	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DEFREMONT	P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BEN-MOHAMED	P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. KANTE Mamadou	Représenté	Mme NGUYEN	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		NPPV
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme VERMILLET	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente ⁽²⁾		-
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. GARZON	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme DORRA	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. BOUYSSOU	A
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NGUYEN Caroline	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NIASME Kristell	Représentée	M. HASSOUNA	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. LEGRAND	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme NOWAK	P
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme KIROUANE	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. TRAORE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. CONAN	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Représenté	Mme CHEVALIER	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme SOURD	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme DE COMARMOND	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) Jusqu'à la délibération 3867

(2) A partir de la délibération 3868

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3848 à 3867	61	36	97
3868 à 3885	63	35	98



Exposé des motifs

Pour rappel, à la suite à l'arrêté du préfet en date du 11 octobre 2021, et conformément aux articles L. 421-8 et R 421-5 et R. 421-8 du CCH, l'Etablissement Public Territorial a désigné les membres du conseil d'administration de l'office public de l'habitat Valdevy par délibération n° 2021-12-14_2599.

Le Conseil d'Administration est constitué de 27 membres, quinze membres représentant le territoire et deux membres représentant des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

Composition des quinze représentants du territoire :

- 6 élus du Conseil Territorial,
- 9 personnalités qualifiées dont 3 sont obligatoirement des élus d'une collectivité ou d'un EPCI du territoire régional, ne disposant pas d'un mandat au sein du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial, les 6 autres pouvant être ou non élus d'une collectivité à condition de ne pas être élus du Conseil Territorial.

A la suite à la sortie de la ville du Kremlin-Bicêtre et de l'ancien patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat de l'office public Valdevy, la ville ayant constitué une société civile d'intérêt collectif (SCIC) HLM au 31 décembre 2023, celle-ci n'a plus lieu de siéger au sein du conseil d'administration de Valdevy.

Une délibération du 28 mai 2024 avait été adoptée concernant l'évolution de la composition du conseil d'administration à la suite de la démission de M. Fatah Aggoune du Conseil territorial mais n'avait pas inscrit le remplacement des membres représentants du Kremlin-Bicêtre.

Il est proposé de désigner Mme de Comarmond pour représenter l'EPT au sein du conseil d'administration de l'office public de l'habitat Valdevy, en remplacement de M. Jean-Luc Laurent et de remplacer Mme Christine Museux par Mme Anne Rajchman au titre de personnalité qualifiée.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le décret n° 2016-1142 du 23 août 2016 relatif aux modalités de rattachement des offices publics de l'habitat communaux aux établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et aux établissements publics territoriaux ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 en date du 11 octobre 2021 relatifs à la fusion des OPH de Vitry-sur Seine et de Villejuif avec l'OPH OPALY ;

Vu la délibération n° 2023-12-19_3441 désignant les membres du Conseil d'Administration de Valdevy ;

Vu la délibération n°2024-05-28_3559 du 28 mai 2024 relative à la modification de la liste des membres du Conseil d'administration de Valdevy ;

Vu la sortie de la ville du Kremlin-Bicêtre et de l'ancien patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat de l'office public Valdevy, la ville ayant constitué une société civile d'intérêt collectif (SCIC) HLM ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Considérant les articles L.421-8 et R.421-5 du CCH relatif à la désignation des quinze représentants de l'établissement public territorial de rattachement ;

Considérant l'article R. 421-8 du CCH relatif à la désignation par le conseil de territoire de l'EPT des deux représentants des associations ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,



Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la modification des représentants de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au sein du conseil d'administration de Valdevy à la suite de la sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre de Valdevy, en nommant Mme Hélène de Comarmond en tant que représentante de l'Etablissement public territorial au sein du Conseil d'administration de Valdevy, en remplacement de Jean-Luc Laurent et Mme Anne Rajchman en tant que personnalité qualifiée au sein du Conseil d'administration de Valdevy, en remplacement de Mme Christine Museux;
2. Rappelle que la liste des représentants de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au sein du conseil d'administration de Valdevy est constituée comme suit :
 - Représentants de l'Etablissement Public Territorial au sein du conseil d'administration de l'OPH Valdevy - Office Public de l'habitat parmi les membres du conseil de territoire :
 - Mme Carine DELAHAIE *Arcueil*
 - Mme Hélène DE COMARMOND *Cachan*
 - M. Stéphane RABUEL *Cachan*
 - Mme Marie JAY *Gentilly*
 - M. Pierre GARZON *Villejuif*
 - M. Pierre BELL LOCH *Vitry-sur-Seine*
 - Personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, logement, environnement, financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales et élues ou non d'une collectivité autre que l'Etablissement Public Territorial au sein du conseil d'administration de l'OPH Valdevy - Office Public de l'habitat :
 - M. François DOUCET *Arcueil*
 - Mme Anne RAJCHMAN *Arcueil*
 - Mme Céline Di MERCURIO *Cachan*
 - M. Fatah AGGOUNE *Gentilly*
 - M. Serge CAMIER *Gentilly*
 - M. Shamime ATTAR *Vitry-sur-Seine*
 - M. Antonin COIS *Villejuif*
 - Mme Bianca BRIENZA *Villejuif*
 - M. Luc LADIRE *Vitry-sur-Seine*
 - Représentants des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées au sein du conseil d'administration de l'OPH Valdevy - Office Public de l'habitat :
 - Association AUVM représentée par Mme Dominique Mendes
 - Association CLLAJ "Comité Local Pour le Logement Autonome des Jeunes" représentée par Mme Edith Pescheux
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 94 – Abstentions 2 – NPPV 1

A Vitry-sur-Seine, le 21 mars 2025
Le Président

Michel LEPRETRE

Délibération n°3

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Vote du budget 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 le débat d'orientations budgétaires du 10 février 2025,
- Vu le compte de résultat et le tableau de financement prévisionnels, ainsi que leurs annexes,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Décide d'arrêter le compte de résultat prévisionnel suivant pour 2025 :

Charges : 141 539 324,81€

Produits : 142 307 925,31€

D'arrêter le tableau prévisionnel de financement suivant pour 2025 :

Emplois : 61 962 754,00 €

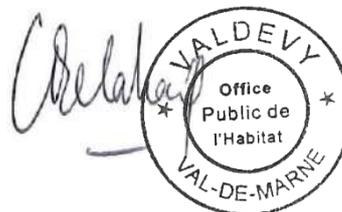
Ressources : 70 778 844,50 €

Article 2 :

Décide de voter le budget prévisionnel au niveau des comptes à deux chiffres et d'en adopter l'ensemble des états

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

BUDGET 2025 VALDEVY



BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Exercice : 2025

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	1 105 597,00	1 088 647,18	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	-	82 652 817,52	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	8 638 136,00	-	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	9 440 600,00	500 000,00	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	7 424 277,00	457 250,00	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 053 938,38	1 000,00	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	16 118 640,08	150 000,00	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	11 707 297,65	9 356 528,00	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	123 553,33	10 796 669,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	4 073 062,75	600 000,00	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	1 500,00	-	78157	Provisions pour gros entretien
654	Perles sur créances irrécouvrables	600 000,00	130 000,00	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	12 205 000,00	-		Atténuation de charges non récupérables :
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 799 605,00	-	603	Variation des stocks (constatation SF)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	4 455 000,00	-	061	RRR et bonifications d'intérêts
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	23 651 870,00	2 000,00	062	Rembourst. sur salaires, chgs sociales ou taxes
68157	Provisions pour gros entretien	-	181 424,50		
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	10 000,00	-		
71	Production stockée (annulation SI)	-	-		
	Total des charges non récupérables	103 408 077,18	105 896 336,21		Total des produits hors récupération de charges
063	Total des charges récupérables	38 131 247,63	36 230 164,60	703	Récupération des charges locales
			181 424,50	064	Atténuation de charges récupérables
	TOTAL DES CHARGES	141 539 324,81	142 307 925,31		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	768 600,50			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	142 307 925,31	142 307 925,31		TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	768 600,50	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	4 455 000,00	- 10 706 669,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	23 651 870,00	- 6 681 528,00	- Quote-part des subventions virées au résultat
		- 600 000,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
		-	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	28 875 470,50	-18 078 197,00	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	10 797 273,50		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	10 797 273,50	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :	
Immobilisations incorporelles	429 780,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif	
Immobilisations corporelles	50 798 295,00	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	
Immobilisations financières	-		
Réduction de capitaux propres	-	7 096 152,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	10 734 679,00	42 098 750,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus	-	-	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	
Primes de remboursement des obligations	-	-	
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	61 962 754,00	70 778 844,50	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	-	-	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	61 962 754,00	70 778 844,50	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	8 816 090,50		PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	70 778 844,50	70 778 844,50	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	
Variation du fonds de roulement	8 816 090,50
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	8 816 090,50

(Cf. Annexe 2 FDR pluriannuel)

- Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.
- Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisations 2023	Atterrissage 2024	Budget 2025
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	879 997,79	892 873,13	1 105 597,00
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)			-
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	9 066 019,30	7 610 631,64	8 638 136,00
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	6 534 515,65	7 265 344,44	9 440 600,00
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	6 569 441,25	7 195 321,69	7 424 277,00
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	1 820 147,53	1 843 728,75	2 053 938,38
63512	TAXES FONCIERES	17 865 730,00	16 601 558,00	16 118 640,08
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	10 210 671,40	10 899 687,38	11 707 297,65
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	187 030,01	123 553,33	123 553,33
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 507 534,36	3 757 734,77	4 073 052,75
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	9 130,69	8 189,71	1 500,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURRABLES	338 610,65	800 000,00	600 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	11 075 888,30	11 953 900,63	12 205 000,00
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 206 331,92	2 688 596,49	1 799 605,00
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	60 357 549,17	3 498 289,26	4 455 000,00
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	29 217 899,79	22 479 170,00	23 651 870,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN			-
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES		10 000,00	10 000,00
71	PRODUCTION STOCKEE (annulation stock initial)			-
	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)	158 857 537,82	97 548 542,21	103 408 077,18
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)				
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	40 500 481,30	35 437 768,78	38 131 247,63
6732	REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS			
	TOTAL DES CHARGES	199 357 999,12	132 986 310,99	141 539 324,81
	EXCEDENT PREVISIONNEL	2 432 094,60	387 408,15	768 600,50

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D02-DE

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : VALDEVY - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	Réalisations 2023	Budget 2024	Budget 2025
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	1 044 656,98	689 003,96	1 088 647,18
704	LOYERS	84 632 141,33	78 143 612,17	82 662 817,52
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)			
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	613 340,23	475 000,00	500 000,00
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	1 221 750,00	225 000,00	457 250,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	79 698,24	35 000,00	1 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	585 183,44	200 000,00	150 000,00
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	20 496 301,91	9 174 103,00	9 356 528,00
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	34 979 962,42	4 930 000,00	10 796 689,00
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	16 295 266,61	840 000,00	600 000,00
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	4 290 645,01	4 000 000,00	-
79	TRANSFERTS DE CHARGES	120 690,83	50 000,00	130 000,00
603	VARIATION DE STOCKS (constatation stock final)			
061	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)		2 000,00	2 000,00
062	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)		200 000,00	181 424,50
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	164 359 549,00	98 973 719,14	105 896 336,21
	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES			
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	37 430 544,72	34 200 000,00	36 230 164,50
7723	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS			
064	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES		200 000,00	181 424,50
	TOTAL DES PRODUITS	201 790 093,72	133 373 719,14	142 307 925,31
	DEFICIT PREVISIONNEL			

(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent.

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D02-DE



BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : VALDEVY - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOIE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Réalisations 2023	Budget 2024	Budget 2025
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	36 440 902,00	61 934 841,97	51 228 075,00
	- Immobilisations incorporelles :			
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	457 804,95	80 400,00	428 780,00
232	Immobilisations incorporelles en cours	457 804,95	80 400,00	309 780,00
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			120 000,00
	- Immobilisations corporelles :			
211	Terrains	35 953 297,05	61 854 441,97	50 798 285,00
212	Agencements et aménagements de terrains			
213 (hors 21311)	Constructions			
21311	Constructions - Immobilies de rapport			
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui			
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immobilies de rapport	28 982,94	50 000,00	90 000,00
215	Installations techniques, matériel et outillage	53 504,83	234 000,00	200 000,00
216	Autres immobilisations corporelles			
221	Immobilies en location-vente			
2312	Terrains en cours	120 810,69		
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	964 540,51	919 413,22	11 788 295,00
231311	Constructions en cours - Immobilies de rapport en cours	34 815 476,14	60 182 628,75	38 720 000,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours			
231411	Constructions sur sol d'autrui - Immobilies de rapport en cours			
2319	Autres immobilisations corporelles en cours			
235	Part investissement PPP		458 400,00	
235	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles			
	- Immobilisations financières :			
26	Participations et créances rattachées à des participations	30 000,00		
27 (hors 2765 * et 278)	Autres immobilisations financières	30 000,00		
278	Prêt accession			
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices			
189	Primes de remboursements des obligations			
13 (hors 138 *)	Subventions remboursées	3 662 855,41		
	Remboursement des dettes financières :			
182	Participation des employeurs à l'effort de construction	44 372 328,24	8 580 178,00	10 734 678,00
183	Emprunts obligataires	1 082 471,96	414 000,00	387 000,00
184 (hors 1849)	Emprunts auprès des établissements de crédits	43 025 426,88	8 796 800,00	9 974 000,00
1849	Remplacement de dette			
1851	Dépôts de garantie des locataires	168 865,65	340 000,00	340 000,00
1854	Relevances (location-cession)			
1858	Autres débits			
186	Participation des salariés aux résultats	52 084,55	5 700,00	
187	Emprunts et dettes associées de conditions particulières			
188 (hors 1888)	Autres emprunts et dettes assimilés	33 679,00	33 679,00	33 679,00
1888	Intérêts compensateurs courus (diminution)			
071	Annulation de titres sur exercices clos			
	TOTAL DES EMPLOIS	84 476 095,65	71 525 020,97	61 962 754,00
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	8 965 643,44	8 965 643,44	8 816 090,50
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	84 476 095,65	80 490 664,41	70 778 844,50

* comptes non budgétaires en débit

BUDGET DEVELOPPE

Designation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Réalisations 2023	Budget 2024	Budget 2025
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	16 962 374,57	9 821 764,41	10 797 273,50
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :			
775	Cession d'éléments d'actif	34 979 952,42	4 930 000,00	10 796 669,00
278	Prêts accessions	34 979 952,42	4 930 000,00	10 796 669,00
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2766)			
	Augmentation des capitaux propres :	7 849 089,98	2 698 146,00	7 086 152,00
102	Dotations			
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital			
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	7 849 089,98	2 698 146,00	7 086 152,00
	Augmentation des dettes financières :	709 634,36	63 040 764,00	42 098 750,00
182	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires		1 816 400,00	523 200,00
154 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	489 624,54	60 875 364,00	41 225 550,00
1849	Refinancement de dette			
1661	Dépôts de garantie des locataires	220 009,82	350 000,00	350 000,00
1664	Redevances (location-accession)			
1668	Autres dépôts			
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières			
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)			
070	Annulation de mandats sur exercices clos			
	TOTAL DES RESSOURCES	60 501 051,33	80 490 664,41	70 778 844,50
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	23 975 044,32		
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	84 476 095,65	80 490 664,41	70 778 844,50

* comptes non budgétaires en crédit



Note de présentation du budget 2025

Documents présentés

Les documents qui sont soumis à l'approbation du Conseil d'Administration comprennent :

- Un budget synthétique qui permet d'établir un résultat prévisionnel, ainsi que la capacité d'autofinancement (cash dégagé par l'exploitation) qui alimente l'investissement et doit permettre à minima le remboursement du capital des emprunts et donc l'autofinancement dégagé ;
- Des états développés qui permettent d'appréhender les grandes catégories de dépenses et de produits (exploitation), d'emplois et de ressources (l'investissement).

En 2025, nous anticipons un résultat excédentaire de 0,8 M€, une capacité d'autofinancement de 10,8 M€ quasiment équivalente au capital des emprunts à rembourser, soit un autofinancement proche de 0.

Il s'agit là d'un budget tendu qui peine à s'équilibrer, en lien avec le contexte du mouvement HLM, mais qui permet cependant de traduire des orientations budgétaires ambitieuses conformes à nos échanges du 10 février 2025.

Nos spécificités dans le contexte contraint du milieu du logement social

1) Une vacance financière élevée (5,62%) intégrant des opérations en démolition et des mises en services

En 2024, les loyers des logements conventionnés ou non, ainsi que les indemnités d'occupation ont atteint 74,8 M€ (prévision budgétaire à 74,7 M€).

La vacance financière sur les logements a atteint 3,8 M€, soit 5,62%. Cette vacance provient à :

- 44% (1,9 M€) des résidences à démolir
- 13% (0,6 M€) des résidences mises en service en 2024.

En 2024, le rythme de relogement prévu sur les opérations à démolir a été légèrement dépassé. Il devait rester 177 logements à libérer fin 2024, il en reste 173.

	Nb total de logements	Vacance à fin 2024	Restant à libérer
Germain DEFRESNE	229	106	123
LES MAISONS	35	23	12
Gabriel PERI (hors ANRU)	216	186	30
LEBON-LAMARTINE	263	255	8
	743	570	173

La vacance liée à ces opérations ira en s'accroissant en 2025. Il est prévu de procéder à la libération de 84 logements en 2025. Cf détail ci-dessous de l'hypothèse prise en compte dans le budget 2025 (Nombre de logements occupés fin 2025) :

	Nb de logts
Germain DEFRESNE	57
LES MAISONS	6
Gabriel PERI	26
LEBON-LAMARTINE	0
	89

2) Une TFPB qui demeure élevée

A fin 2023, l'âge moyen du patrimoine est de 46,9 ans. Le patrimoine est donc majoritairement soumis à la TFPB. Par ailleurs, les différentes augmentations de la TFPB (révision des bases fiscales et augmentation des taux locaux) ont alourdi la charge de cette taxe pour l'avenir, quand bien même le taux de révision fiscale continue de diminuer (+1,7% en 2025).

En 2023, la TFPB représentait 20,8% des loyers (17,9 M€) pour une médiane des OPH à 13,2%.

A noter en 2025, l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie de la politique de la Ville va générer des abattements complémentaires ; ce qui minore la progression prévisionnelle de TFPB (-2,91% par rapport au réel 2024). La TFPB devrait représenter 19,4% des loyers en 2025, toujours très au-dessus de la médiane 2023.

3) Une RLS maintenue mais en diminution ?

La RLS quittancée 2024 s'est élevée à 5,47% des loyers des logements conventionnés, soit 3,9 M€. Compte tenu de l'annonce gouvernementale de réduire de 15% (200 M€ sur 1 300 M€), il est retenu une RLS quittancée de 4,65% soit 3,5 M€ (-0,4 M€ par rapport à 2024).

4) Des frais de gestion élevés avec mise en place de mesures dès 2025 en vue de leur réduction

Les frais de gestion 2025 sont estimés à 10,5 M€, soit 12,6% du total des loyers, contre une médiane 2023 à 8,8%.

Plusieurs axes de réduction de ces frais sont intégrés dans le budget 2025 :

- L'acquisition d'un siège unique, qui permettra de minorer la charge liée à la location d'une partie des locaux du siège actuel (pour 0,6 M€ annuels).
- La mise en concurrence du marché d'infogérance pour 2026 et la configuration interne d'une Direction des Systèmes d'Information (DSI) pour réduire l'appel aux prestataires externes et exercer une meilleure maîtrise sur ceux-ci tout en gagnant en autonomie.
- Une optimisation de la maîtrise des honoraires divers (fin des campagnes de renouvellement des DPE,...).

5) Un endettement qui génère des frais financiers lourds pour le budget

Si le taux d'endettement demeure inférieur à celui de la profession (27,6% des loyers en 2025 pour une médiane à 38,2% en 2023), l'annuité générée est difficilement supportable pour l'exploitation, notamment en raison d'un ratio élevé de TFPB.

Il convient de noter qu'entre 2024 et 2025, ce sont près de 80 M€ de nouveaux prêts qui ont été ou vont être mobilisés sur les investissements, exposés à un taux élevé du Livret A.

A noter que la baisse de ce dernier, amorcée en février 2025 à 2,4%, devrait se poursuivre de manière sensible (2% évoqués au 1^{er} août 2025). Nous devrions en sentir les effets à compter de 2026.

6) Un modèle économique qui repose sur l'absence de vente HLM et sans subvention de la collectivité de rattachement

7) Un coût des impayés à maîtriser

Le coût d'impayés 2023 s'élève à 4,2% des loyers (médiane 2023 à 1,5%).

8) Un besoin d'investissement significatif

Au-delà des besoins en réhabilitation thermique, nous avons des besoins très significatifs en termes de réhabilitation sur une partie du patrimoine qui n'a pas fait l'objet de réhabilitations importantes depuis 30 à 40 ans.

Par ailleurs, nous avons des programmations ANRU soutenues.

Un budget traduisant nos orientations : augmenter nos recettes, orienter nos actions vers la proximité, l'amélioration des équipements sensibles et la poursuite de nos investissements en conformité avec nos prospectives

Comme évoqué lors du débat d'orientations budgétaires, ce budget est centré sur la valorisation de la qualité de service.

1) Augmenter nos recettes

Les livraisons se poursuivent : après la livraison de 202 logements en 2024 (Licorne à VITRY, Candon et Campus à VILLEJUIF), ce sont 218 logements qui seront livrés en 2025 :

- Aragon (VITRY) 99 logements
- Sartre (VITRY) 76 logements
- Stalingrad (VILLEJUIF) 43 logements

Les recettes de loyer des logements devraient progresser en 2025, en raison de :

- la réduction de la vacance sur les opérations livrées en 2024,
- la mise en service des résidences ci-dessus,
- l'augmentation des loyers de 3,26% au 1^{er} janvier 2025 (hors étiquettes F et G),

Conformément à nos orientations, nous recherchons de nouvelles recettes : intégration de 13 locations d'emplacement pour antennes à compter de mi-2025 et de la location d'une bâche publicitaire pour 300 k€ à compter de mi-2025. Ces objectifs sont volontaristes.

La mise en place, début 2025, de la procédure transverse de remise en location des logements a pour objectif de réduire le délai de relocation donc d'induire une baisse de la vacance financière.

Nous avons également intégré au budget une recette augmentée de refacturation de réparation locative (200 k€ au budget pour un réel 2024 de l'ordre de 50 k€), soit dans le cadre d'interventions dans les logements des locataires mais à la charge de ceux-ci car correspondant à des travaux locatifs, soit dans le cadre des remises en état des logements lors du départ. Un échange aura lieu avec le CCL sur la grille de vétusté au 1^{er} semestre 2025.

Le budget 2025 intègre des cessions de biens hors patrimoine : un terrain à Vitry (Péri-Géni dans le cadre des travaux de la ligne 15) et du terrain de l'Hôtel IBIS (Gentilly), pour une recette brute de 5,5 M€.

2) Des ressources RH mobilisées pour répondre à la satisfaction des locataires.

Notre politique de recrutement est prioritairement dédiée à nos axes stratégiques. La lutte contre les impayés et l'accompagnement de nos locataires en fragilité nécessite la structuration du service prévention des impayés et accompagnement social avec une équipe désormais complète de 7 personnes dont 4 CESF. Par ailleurs, pour lutter contre l'absence perlée, nous agissons par le remplacement des personnels de proximité en arrêt de travail de longue durée (occasionnant des paiements de doubles postes). Il s'agit de procéder au renfort dans les agences en tension en cas d'absence.

En parallèle, pour permettre le retour à l'emploi, nous renforçons notre suivi avec la mise en place de rendez-vous de liaison (avec la présence du médecin du travail), des échanges suivis personnel-médecine du travail-VALDEVY pour développer des aménagements de poste adéquats, et, de manière globale, le maintien d'un lien avec les personnels éloignés de l'emploi pour favoriser le retour à l'emploi.

La mise en place du service relations locataires (la plateforme en phase 1) à l'automne 2025 demande le recrutement de l'équipe de conseiller.es locataires et de leur superviseur en début d'été. Il est piloté par la DGA Communication, Innovation et Qualité. Il requiert un soutien supplémentaire d'un chef de projet pour mener à bien l'ensemble des projets qualité.

Notre politique qualité en matière RH se traduit par un plan de formation orienté métiers de la proximité avec la mise en place de l'école de la proximité. Il s'agit de conforter l'acculturation des personnels à la qualité notamment avec des sessions de formation centrées sur les personnels gardiens, personnels d'accueil, chargés de secteurs. Elles ont pour objectif de poursuivre la professionnalisation de nos personnels, à l'appui de l'harmonisation des missions des gardiens autour de la relation locataire (suivi réclamation, contrôle des prestataires, présence renforcée sur site, menus travaux, mais aussi de donner des clefs sur le positionnement et d'améliorer l'accueil de nos locataires.

Cela repose également sur un cadrage managérial renforcé, contrôles réguliers et précis des affaires par les Chargés de Secteur avec la mise en place d'outils de reporting de toute la chaîne hiérarchique.

Ces orientations, ainsi que les augmentations des cotisations patronales, mutuelles,..., se traduisent par un renchérissement de la masse salariale globale qui passe de 19,8 M€ à 21,2 M€, soit 7%.

3) Une hausse du budget pour la maintenance du patrimoine

Un budget d'entretien courant évalué à 2,1 M€, en hausse de 3,8% par rapport à l'atterrissage 2024.

Les dépenses de gros entretien passent de 7,3 M€ (atterrissage 2024) à 9,4 M€ au budget 2025, soit +30%.

Le gros entretien programmé relevant de la Direction du Patrimoine et de la Direction Technique est budgété à hauteur de 2,1 M€ et est orienté sur des actions d'amélioration et de mise en sécurité de parties communes (interphonies, peintures de cages, remplacement de portes d'accès, installation d'un système de télésurveillance sur l'ensemble du parc d'ascenseurs, ...).

A ces dépenses, s'ajoutent les prévisions budgétaires intégrées en investissement pour 5 M€, concentrées sur le renouvellement du parc d'ascenseurs, la réfection de l'étanchéité de toitures-terrasses, ainsi que d'interventions lourdes sur les équipements de chauffage collectif, des changements de portes d'accès et d'interphonie.

Une annexe est jointe à la présente note pour détailler les mesures les plus significatives par territoire.

Par ailleurs, dans le cadre du plan d'actions de l'amélioration de la proximité, nous lançons l'expérimentation d'une unité mobile. La direction technique de proximité en lien avec les agences propose un nouveau dispositif pour réaliser des petits travaux. Sous l'appellation « unité mobile », des techniciens polyvalents encadrent les gardiens pour effectuer pendant une semaine des travaux non prévus ou en souffrance depuis longtemps (peinture de cages d'escaliers, nettoyage au karcher d'espaces extérieurs, embellissement de zone de verdure...).

Au rythme de 6 semaines par agences à l'année, ce nouveau service permettra d'avoir un impact travaux et une reconnaissance des gardiens sur le terrain. Par ailleurs, après deux années pleines d'exercice de la régie sur l'ensemble du territoire, il nous apparaît nécessaire de renforcer le budget de la régie.

Dès lors, le budget fournitures et petits matériels de la régie est revu à la hausse : de 360 k€ en atterrissage 2024 à 668 k€ en 2025 (+86%).

Globalement, la maintenance du patrimoine (entretien courant non récupérable, gros entretien, part non récupérable des contrats d'entretien du patrimoine) prévue au budget 2025 représente 20% des loyers (pour une médiane 2023 des OPH de 16,50%).

4) Des actions confortées pour le bien vivre ensemble

Au sein des QPV

Avec les nouveaux contrats de ville, ce sont plus de 2 M€ qui sont consacrés aux actions dans les QPV. La programmation est en cours d'élaboration avec les parties prenantes. Parmi les axes développés, nous nous orientons vers les aménagements d'espaces de convivialité ou de jardins partagés, la réfection des halls de nos résidences en chantiers éducatifs, le sur-entretien ménager, l'organisation de Fêtes de quartiers, d'animations sportives et d'animations d'été « Val d'été », ou encore de projets artistiques et sociaux avec les locataires.

Pour lutter contre le sentiment d'insécurité des locataires, tout en participant activement à la prévention de la récidive, des chantiers de rénovation des parties communes accueillant des personnes missionnées d'un travail d'intérêt général (TIG), en coordination avec l'administration pénitentiaire (SPIP) sont mis en place.

Dans tous nos quartiers

Nous poursuivons nos actions d'animations sociales au sein de notre patrimoine avec l'appui de nos partenaires (budget de 84 k€). L'effort quant aux questions de sécurité est maintenu avec la gestion des voitures épaves ou ventouses par exemple ou le renforcement des procédures contentieuses automatiques contre locataires titulaires ou occupants mis en cause dans trafic de stupéfiants dans nos résidences et cités (budget fléché pour les procédures).

Par ailleurs, l'expérimentation de l'assermentation de nos personnels au dernier trimestre 2025 permettant la verbalisation sur les dépôts sauvages et jets devrait permettre une amélioration de la qualité de nos espaces.

5) Renforcer la relation avec nos locataires

Un budget communication et petits événements conforté

Même si nous disposons d'outils de communication appréciés par nos locataires, nous avons encore à progresser notamment pour faciliter l'identification de leurs interlocuteurs.

Un des axes est le renforcement de la communication positive reposant sur la nécessité d'informer plus régulièrement et en mettant en valeur les actions réalisées sur nos actions d'entretien ou de menus travaux.

La création de la déclinaison « quartier » de Val&vous va dans ce sens. De la même manière, l'organisation de rencontres en pied d'immeuble avant le démarrage des travaux pour informer les locataires du déroulé du chantier, de l'entreprise intervenante et d'enquêtes de satisfaction à l'issue pour évaluer

la qualité des prestations réalisées, la tenue du planning et des RDV par l'entreprise et les outils de communication constituent des outils renforcés.

Qualifier nos lieux d'accueil

Après les agences de Villejuif, Frileuse et de Cachan, et la création d'une loge groupée au HV HW, nous poursuivons l'effort d'aménagement avec l'agence de Raspail (intégrée dans la réhabilitation), et interviendrons sur quelques centres d'accueil à Vitry.

Service Relations Locataires

Ce projet, accompagné par une mission extérieure et pilotée par la Direction Qualité, vise à reprendre le parcours locataires et à réinterroger nos interfaces. Par la création d'un numéro unique qui centralise tous les appels téléphoniques, il permettra d'apporter les réponses de premier niveau et transmettra au second niveau. Il s'agit d'un projet global structurant pour Valdevy avec cette première phase et qui sera amené à s'étayer dans les prochaines années.

Il requiert un budget RH déjà évoqué, mais également informatique.

6) Une intervention patrimoniale ambitieuse

Les travaux sur opérations en cours sont estimés à 38,7 M€, auxquels s'ajoutent 11,8 M€ de dépenses liées au siège de VALDEVY (acquisition et 50% des travaux de réhabilitation).

Les emprunts mis en place en 2025, dont ceux du siège, sont estimés à 41,8 M€ et les subventions à notifier à 7,1 M€.

A noter également que la première cession de charge foncière sur les emprises libérées sur l'opération LEBON-LAMARTINE est budgétée pour 5 M€.

Le détail des dépenses intégrées au budget d'investissement 2025 figure ci-après :

Opérations de maîtrise d'ouvrage (dépenses HT, correspondant à 10,5 M€ TTC)

Nature	Opérations	Ville	Montant
Réhab	Raspail	Arcueil	4 400 000
Acquisition-amélioration	Ancienne Gendarmerie Cachan	Cachan	900 000
Réhab	Jean Jaurès	Villejuif	230 000
Réhab	Les Moulins de Cachan	Cachan	380 000
Réhab	Grimau	Villejuif	140 000
Réhab	Gouret	Villejuif	90 000
Réhab	Duclos Malon	Villejuif	130 000
Démol	Péri	Vitry	320 000
réhab	Capra Gravier	Vitry	140 000
Réhab	HV HW	Gentilly	130 000
Réhab	Reine Blanche	Gentilly	170 000
VEFA	VEFA Moulin de la Roche	Gentilly	680 000
VEFA	VEFA Berthollet	Arcueil	1 015 324
Réhab	Delaunay Arpents	Villejuif	110 000
réhab	RPA Cachan	Cachan	130 000
	Total Dépenses		8 965 324

Opérations de renouvellement urbain (montants TTC)

Nature	Opérations	Ville	Montant
VEFA	Zac Campus Grand Parc	Villejuif	433 360
VEFA	Candon	Villejuif	343 320
VEFA	Stalingrad	Villejuif	488 759
Construction	La Licorne	Vitry	690 417
Construction	Aragon	Vitry	1 797 886
Construction	Sartre	Vitry	1 540 083
Construction	Frick	Vitry	4 900 733
Réhab	Réhab Lebon Lamartine	Villejuif	8 457 254
Résidentialisation	Résid Lebon Lamartine	Villejuif	147 190
Résidentialisation	Résid PVC	Villejuif	177 240
Démol	Démolition 13-15	Villejuif	24 240
Démol	Démolition 9-11	Villejuif	2 098 747
Démol	Démolition 3-5	Villejuif	134 861
Démol	Démolition Defresne	Vitry	136 344
Démol	Démolition Les Maisons	Vitry	19 866
Réhab	Réhab Defresne	Vitry	43 834
VEFA	D2	Villejuif	1 043 350
Construction	CA61	Vitry	180 000
	Total Dépenses		22 657 485

A ces budgets s'ajoutent des opérations d'investissement de la Direction du Patrimoine et de la Direction Technique pour 5,2 M€ au total.

**ANNEXE RELATIVE A LA PRESENTATION DES ACTIONS SIGNIFICATIVES
DE LA DIRECTION TECHNIQUE DE PROXIMITE ET DE LA DIRECTION DU
PATRIMOINE (GROS ENTRETIEN ET RENOUELEMENTS DE
COMPOSANTS)**

AGENCE	RÉSIDENCE	TRAVAUX	CLASSE BUDGETAIRE
RASPAIL	PVC	Remplacement des chéneaux esc. I + J	C2
		Travaux de reprise d'entrée de hall affaissées esc. A-B-I	C6
	IRLANDAIS	Remplacement de portes d'accès cave	C2
	IRLANDAIS	Escaliers 21/17 : Remplacement des portes de halls	C2
	RASPAIL	Remplacement des portes des locaux techniques	C2
	DIFFUS PATRIMOINE	Modernisation équipements chauffage collectif	C2
	CHERCHEFEUILLE	Peinture et reprise des nez de marche	C6
	EGLISE 1	Réfection de la couverture rue Raspail (travaux démarrés en 2024)	C2

AGENCE	RÉSIDENCE	TRAVAUX	CLASSE BUDGETAIRE
FRILEUSE	VAL DE MARNE	Remplacement des portes de halls par des portes coulissantes	C2
		Réfection peinture des halls + paliers + sols dans 1 escalier	C2
	CHAMOISERIE	Remplacement des portes de halls (5 portes) en portes coulissantes	C2
		Réfection peinture des 5 escaliers	C2
	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	Au 2 - 4 - 4bis - 4ter : Pose de détecteur de présence en LED	C6
	CHARLES FREROT 4/8/24/28	Réfection peinture des cages d'escaliers	C6
	31 RUE PASCAL	Réfection en maçonnerie et peinture des 2 facades	C6

AGENCE	RÉSIDENCE	TRAVAUX	CLASSE BUDGETAIRE
VITRY	CLOS LANGLOIS	Remplacement de projecteurs	06
	DEFRESNE	Reprise de voirie	06
	VILMORIN	Travaux d'étanchéité parking + Rénovation ventilation en toiture et logements 2/4 square de l'horloge	06
	ROSENBERG	Fermeture d'un renforcement d'un hall	C2
		Réfection des étanchéités	C2
	MARIO CAPRA	Dépose et remplacement des bouches d'extraction	06
	ROGER DERRY	Couche d'étanchéité sur la terrasse située au R+1 du parking 9 Derry	06
		Réfection étanchéité toiture terrasse 3 rue Saint Germain	C2
	GERARD PHILIPPE	Création d'une baie vitré des coursives 3ème étage	06
	RPA LUCIEN Français	Réfection de l'étanchéité terrasse	C2
	15 BARBUSSE	Modification des entrées d'immeubles	06
		Fournitures et repose de l'interphonie	06
	17 BARBUSSE	Installation d'une structure de jeux	C2
	COMMUNE DE PARIS	Remplacement de 3 ascenceurs	C
	DIFFUS PATRIMOINE	Modernisation équipements chauffage collectif	C2
PETITE SAUSSAIE	Réfection peinture de la cage d'escalier Tour 5 -	06	
	Réfection des revêtements des escaliers BAT 5 -	06	

AGENCE	RÉSIDENCE	TRAVAUX	CLASSE BUDGETAIRE
CHAPERON VERT	ZOLA 29 AV. DE LA PLACE	Pose de détecteurs de présence en LED	C2
	14 PLACE CAMILLE BLANC	Remplacement portes de grenier	C2
	FLORA TRISTAN	Remplacement de 2 portes de caves (côté encombrants esc. A2 + A6)	06
	6 AU 24 MASSA CINA AMINI	Réfection maçonnerie et peinture pour les 2 façades pour le HV et HW	C2
	DIFFUS PATRIMOINE	Modernisation équipements chauffage collectif	06
	CHAPERON VERT	Bornes escamotables des parkings BAT E ET C	C2

AGENCE	RÉSIDENCE	TRAVAUX	CLASSE BUDGETAIRE
CACHAN	BELGRAND	Remplacement des têtes de candélabres + mats	O6
		Poses et déposes des globes dans tous les halls	O6
		Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès	C2
	COURBET	Réfection peinture cages + paliers	O6
		Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès	C2
	MARC SANGNIER	Réfection peinture cage esc. 14 + paliers	O6
	11 RUDES	Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès	C2
	PIERRE DE MONTREUIL	Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès au 2 + 4 + 6 + 8	C2
	RONCARD	Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès au 1 + 3 + 5 + 7 + 9	C2
	LES ARTISTES	Reprise des façades pavillons avec amélioration isolation 9/11	C2
	SAUSSAIE	Installation Pompe à Chaleur en complément du chauffage gaz	C2
TASSIGNY	Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès au 30 + 32 + 34 + 36 + 38	C2	
GUICHARD	Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès	C2	

AGENCE	RÉSIDENCE	TRAVAUX	CLASSE BUDGETAIRE
VILLEJUIF	CLOS FLEURY	Réfection peinture cage escaliers + paliers	C2
		Portes palières bat 32 + 33	C2
		Remplacement portes de halls BAT 33/34/36	C2
		Remplacement du système d'interphonie et contrôle d'accès BAT 40/42	C2
	SONIA DELAUNAY	Réfection étanchéité terrasses 1 à 12 (9 terrasses)	C2
	BENOIT MALON	Réfection complète électricité suite à l'incendie du parking	O6
	13/8 VARLIN	Remplacement d'ascenceurs	C2
	20 LE BIGOT	Remplacement d'ascenceurs	C2
	MAURICE THOREZ	Dépigeonnage-pose de filet	O6
	8 LE BIGOT	Remplacement porte coulissante acces immeuble	O6
	MAURICE THOREZ	Réfection des étanchéités	C2
	8 LE BIGOT	Réfection peinture escaliers secours nord et sud	O6
	BENOIT MALON	Fourniture et pose de globes à LED à détection	O6

Délibération N° 4

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération N° 4

Plan Stratégique du Patrimoine

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation relatif au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),

Considérant qu'aux termes de l'article L. 411-9 du CCH « Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

Considérant la délibération n°2 du Conseil d'administration du 15 avril 2022 relative au lancement de l'élaboration du plan stratégique de patrimoine,

Vu les réunions du 11 mars 2025 avec les amicales de locataires dans le cadre d'un conseil de concertation locative central et avec les membres du conseil d'administration, au cours desquelles a été présenté le Plan Stratégique de Patrimoine.

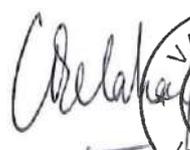
Le Conseil d'Administration après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article unique :

Approuve le Plan Stratégique de Patrimoine

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 1^{er} avril 2024



Délibération N° 4

Plan Stratégique de Patrimoine

Restitution du diagnostic PSP

01 avril 2025

Sommaire

01 Rappel du contexte p.3

02 Le diagnostic stratégique du patrimoine p.6

Données de cadrage

L'attractivité

Les besoins de travaux

Les enjeux énergétiques

03 Politique patrimoniale p.38

04 Politique de développement p.50

01

Rappel du contexte

Cadre d'intervention

Enjeux et grands principes de l'actualisation du PSP

1. Arbitrer au mieux ses investissements
 2. Répondre aux obligations réglementaires d'élaboration des PSP
 3. Identifier les opportunités et les conditions de réussite d'une diversification de ses activités
- Le PSP permettra de :
 - Se doter d'un véritable outil stratégique pour la mise en œuvre et le suivi de sa politique patrimoniale et de développement sur le périmètre actuel
 - Intégrer les projets structurants et impactant, notamment les PRU de Villejuif et Vitry-sur -Seine et plus globalement les enjeux de développements territoriaux pour apporter les réponses les plus adaptées aux besoins d'habitat au sens large (patrimoniaux, urbains, environnementaux, serviciel...) des ménages accueillis et à loger sur le territoire
 - Prendre en compte les nouvelles orientations stratégiques de Valdevy : accroissement du rythme de production et renforcement de l'entretien et de l'amélioration, notamment énergétique, du parc existant

La démarche d'élaboration du PSP

DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

ORIENTATIONS

Les enjeux sur le parc :

- Enjeux d'attractivité et de fonctionnement résidentiel
- Enjeux d'accueil et de service
- Enjeux énergétiques et d'accessibilité

Contexte

- Le contexte du PSP :
- Contexte, démarche, calendrier
 - Données de cadrage

Enjeux

Plan pluriannuel d'entretien

- Plan pluriannuel d'entretien :
- Méthodologie de cotation et de programmation
 - Synthèse du diagnostic technique
 - Pré-arbitrage technique



Arbitrages

- Politique d'entretien et d'investissements :
- Les grands principes d'arbitrage
 - Consolidation des arbitrages,
 - Consolidation financière

Politique patrimoniale

Développement et vente

- Politiques de développement :
- Volumes de production
 - Caractéristique de l'offre



Ce sur quoi on arbitre à la lueur de l'analyse du contexte et des enjeux

02

Le diagnostic stratégique du patrimoine



Le diagnostic

Les données de cadrage

L'attractivité du patrimoine

Les besoins de travaux

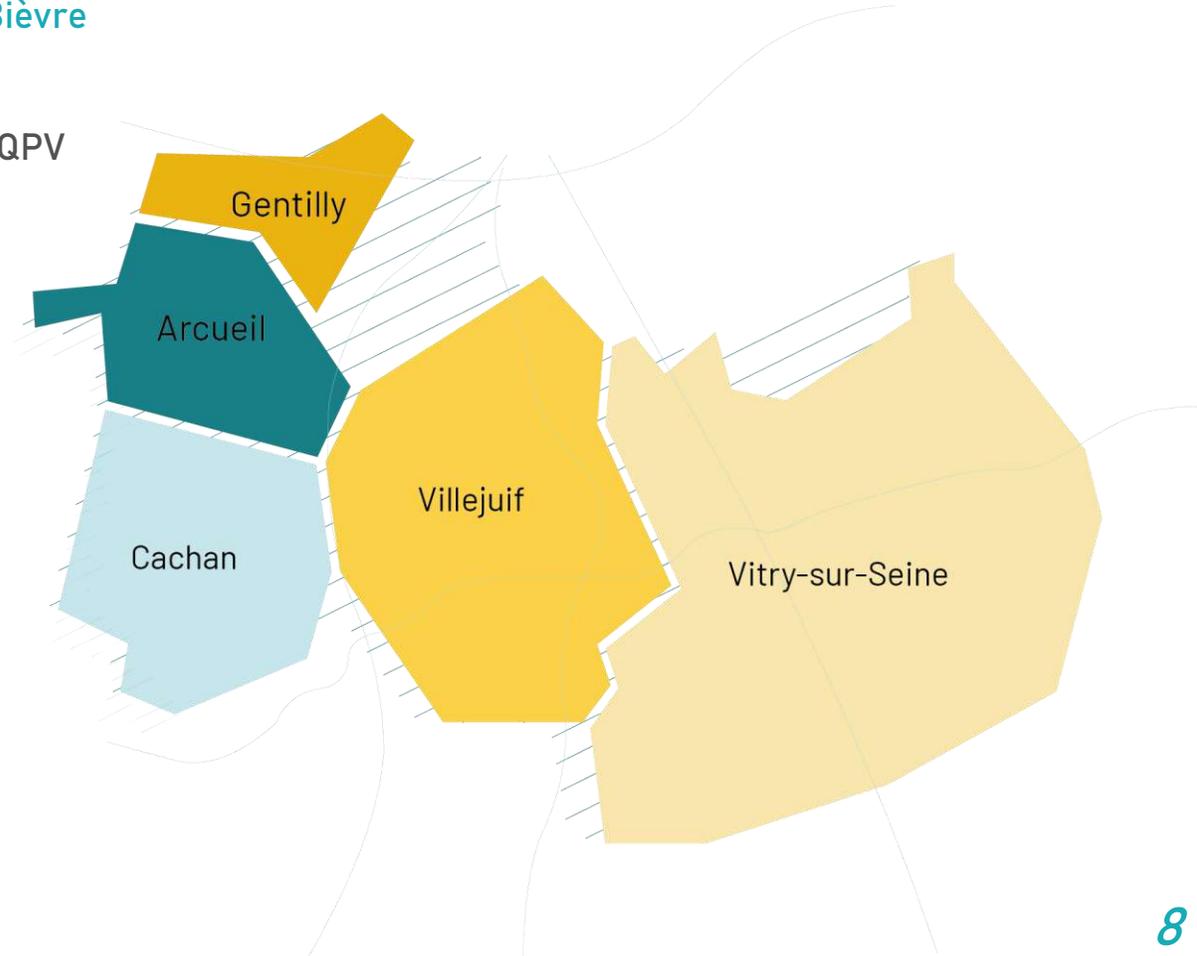
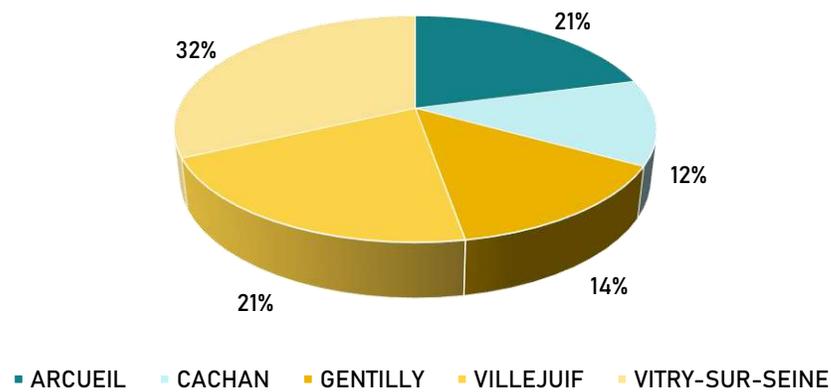
Les enjeux énergétiques

Les données de cadrage

Le contexte territorial de Valdevy

- Le patrimoine d'analyse du PSP concerne 138 groupes immobiliers et 16 021 logements au 31/12/2022
- Ils sont implantés sur 5 communes et l'EPCI de Grand-Orly Seine Bièvre :
 - Vitry-sur-Seine → 5112 logements (32% du parc) dont 59% en QPV
 - Arcueil → 3344 logements (21% du parc) dont 55% en QPV
 - Villejuif → 3340 logements (21% du parc) dont 25% en QPV
 - Gentilly → 2275 logements (14% du parc) dont 27% en QPV
 - Cachan → 1950 logements (12% du parc) dont 52% en QPV

Répartition géographique du patrimoine de VALDEVY par commune (% des logts)



Les données de cadrage

Caractéristiques patrimoniales

Un patrimoine entièrement constitué de logements collectifs et majoritairement ancien en termes d'époque de construction avec :

- 73% du parc construit avant les années 1980 :
 - 43% du patrimoine construit avant 1965 - moyenne du parc Hlm (38%*)
 - 30% des logements construits sur la période 1965-1979 - moyenne du parc Hlm (23%*)
- 12% sont construits de 1980 à 1999 - moyenne du parc Hlm (17%*)
- Une faible part (15%) de patrimoine récent, témoignant d'un développement lent à compter des années 2000 - moyenne du parc Hlm (23%*) :
 - 5% du parc construit entre 2000 et 2010
 - 10% du parc construit après 2010

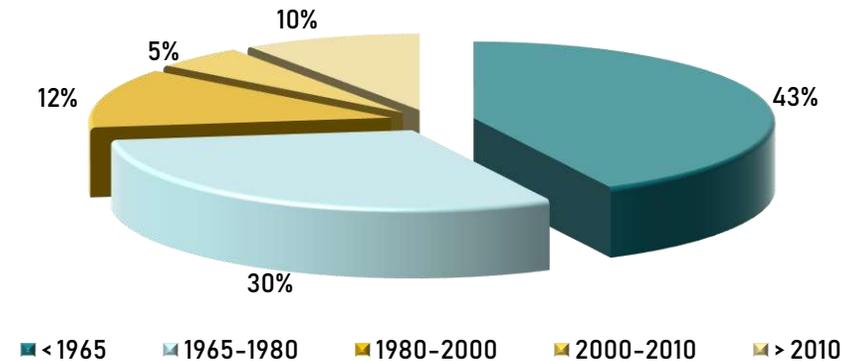
Un patrimoine plus ancien que la moyenne du parc Grand-Orly-Seine-Bièvre, ou l'on retrouve 61% de patrimoine construit avant 1980 et 40% construit à partir de 1980*

Un patrimoine datant d'avant 1965 sur la majorité des communes d'implantation :

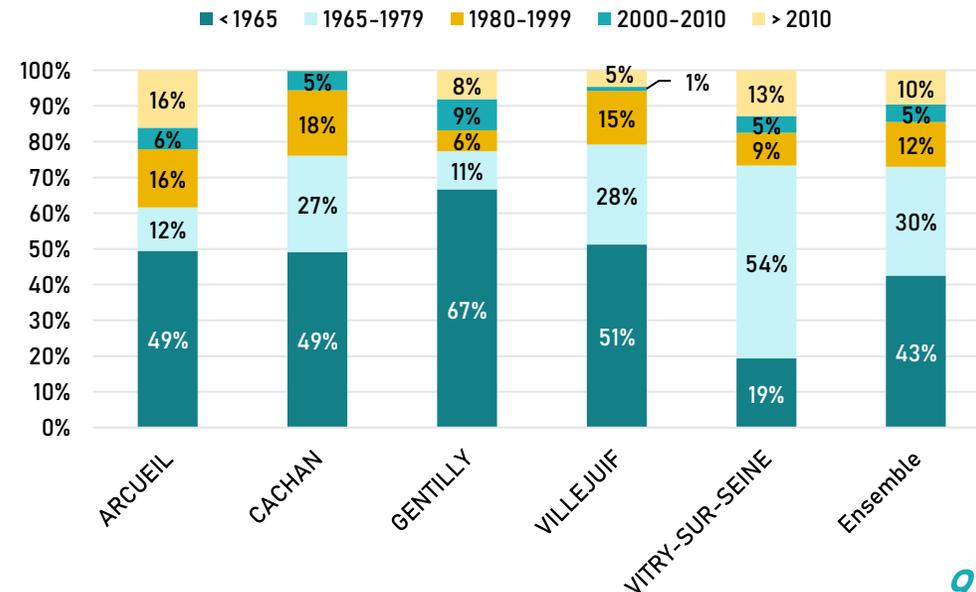
- Plus de la moitié du parc sur les communes de Gentilly et Villejuif date d'avant 1965
 - Aucun groupe construit après 2010 à Cachan
 - Environ la moitié du parc de Vitry (54%) construit entre 1980 et 1999
 - Un peu plus de 75% du patrimoine de Cachan, Villejuif et Gentilly a été construit avant les années 2000
- Les résidences les plus récentes (construits après 2010) sont principalement situées à Arcueil et Vitry-Sur-Seine

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
 Reçu en préfecture le 10/04/2025
 Publié le
 ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE

EPOQUE DE CONSTRUCTION
(en % des logts)



EPOQUE DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE
(en % logts)



*Source: Portrait de territoire 2021 - T12 - Grand-Orly Seine Bièvre - AORIF

Les données de cadrage

Caractéristiques patrimoniales

- Près de 60% du patrimoine ont fait l'objet d'une réhabilitation (9 672 logements réhabilités depuis 1986 sur un total de 16 021 logements).
- Une politique de réhabilitation centrée sur les logements anciens :
 - 80% des logements construits avant 1965 ont été réhabilités (5399 sur 6762 logements)
 - 77% des logements construits entre 1965 et 1979 ont été réhabilités (3650 sur 4755 logements)
 - Environ 25% des logements construits entre 1980 et 1999 ont été réhabilités (509 sur 2045 logements)
 - 13% des logements construits entre 2000 et 2010 ont été réhabilités (99 sur 805)
 - Moins de 1% des logements construits après 2010 ont été réhabilités
- Entre 2000 et 2010, le rythme de réhabilitation avait diminué et connaît à nouveau une accélération depuis 2011 (1491 logements réhabilités entre 2000 et 2010 contre 3129 depuis 2011)
- Une attention particulière devra être portée sur le patrimoine ancien ou vieillissant et non réhabilités dans les 10 ans du PSP (1393 logements sur la période avant 1965, 1105 pour la période 1965-1979, 1543 pour 1980-1999 et 700 pour 2000 à 2010)

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

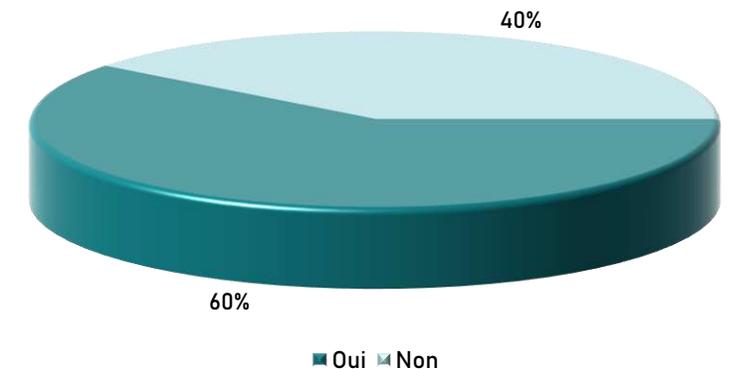
Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE

Epoque de construction	Nb résid.	Patrimoine Construit		Patrimoine Réhabilité	
		Nb logts.	% logts	Nb Logts.	% logts
< 1965	28	6 762	43%	5399	80%
1965-1979	21	4 755	30%	3650	77%
1980-1999	29	2 045	12%	509	25%
2000-2010	18	805	5%	99	13%
> 2010	41	1 551	10%	15	1%
Total général	138	16021	100%	9672	60%

PATRIMOINE REHABILITE
(en % des logts)



Epoque de construction	Epoque de réhabilitation (nb de logements)					Total général
	1986-1990	1991-1999	2000-2005	2006-2010	2011-2022	
< 1965	1647	609	279	604	2260	5399
1965-1979	1036	1667	504	0	443	3650
1980-1999	76	7	0	0	426	509
2000-2010	0	0	9	90	0	99
> 2010	0	0	0	0	0	15
Total général	2769	2283	797	694	3129	9672

Le diagnostic

Les données de cadrage

L'attractivité du patrimoine

Les besoins de travaux

Les enjeux énergétiques

L'attractivité du patrimoine et son environnement

Méthode

Rappel méthodologique

- La **cotation d'attractivité** se décompose en **4 grandes rubriques** :
 - Environnement urbain
 - Immeuble et abords
 - Logement
 - Social
- Elle est établie pour tous les patrimoines
- Les notes de chaque axe vont de 1 à 4** :
 - La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine sur les différents volets d'analyse selon le barème ci-contre :

Barème de cotation	
>=1 et <1,5	Très peu attractif
>=1,5 et <2,5	Peu attractif
>=2,5 et <3,5	Attractif
>=3,5 et <4	Très attractif

L'attractivité du patrimoine et son environnement

Méthode

- Sur la base de la grille de cotation validée (cf grilles détaillées en annexe), il s'agit de déterminer le niveau d'attractivité des patrimoines et les facteurs de cette attractivité en distinguant ce qui relève de l'environnement de la résidence et ce qui relève du patrimoine, en distinguant ce qui concerne l'immeuble et ses abords (qualité du bâti, parties communes, espaces extérieurs, etc) et ce qui concerne l'intérieur des logements (conception, taille, éléments de confort, équipements)
- Le travail de cotation a été réalisé avec les territoires et une relecture avec les VP
- Les critères ont été côtés par les équipes qui connaissent bien le parc grâce à la grille validée lors de l'atelier de cotation du 10/10/2022

L'attractivité du patrimoine et son environnement

Méthode

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE



Axe	Critères	Pondération des critères pour la note moyenne de l'axe
Environnement urbain	Image du quartier	Aucune pondération
	Formes urbaines	
	Equipements – Services – Commerces	
	Accessibilité par les transports	

Axe	Critères	Pondération des critères pour la note moyenne de l'axe
Immeuble et ses abords	Qualité du bâti	Aucune pondération
	Qualité des parties communes	
	Qualité des équipements	
	Qualité des espaces extérieurs	
	Offre de stationnement bailleur	

L'attractivité du patrimoine et son environnement

Méthode

Axe	Critères	Pondération des critères pour la note moyenne de l'axe
Logement	Conception des logements	Aucune pondération
	Taille des logements	
	Eléments de confort	
	Niveau d'équipement	

Axe	Critères	Pondération des critères pour la note moyenne de l'axe
Social	Vie sociale	Aucune pondération
	Faits d'incivilité et actes de vandalisme ou trouble de voisinage	

L'attractivité du patrimoine et de son environnement

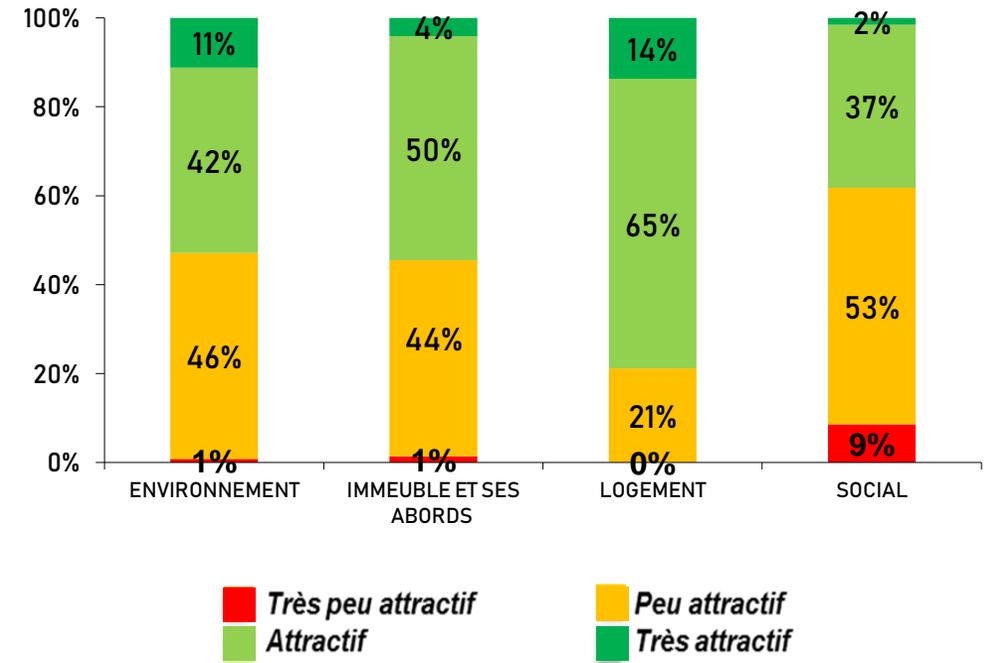
Résultats globaux

Une attractivité plutôt mitigée sur les axes de l'environnement, d'immeuble et ses abords et social. En revanche, une attractivité plutôt satisfaisante sur la conception et les prestations dans le logement

- Des notes moyennes légèrement au-dessus de 2,5/4 sur chaque axe hormis l'axe social
- L'axe logement est le mieux noté avec près de 80% du parc jugé **attractif ou très attractif**. Toutefois, la part du parc jugé peu attractif reste non négligeable (20%)
- Seulement un peu plus de la moitié du parc est considéré comme **attractif** en termes d'environnement et d'immeuble et ses abords
- L'axe social est le moins bien noté (2,1) avec :
 - 53% du parc pour lequel la situation est jugée **problématique**.
 - 9% dont la situation est **préoccupante**.

Attractivité	Note moyenne
Environnement	2,52
Immeuble et ses abords	2,59
Logement	2,85
Social	2,08

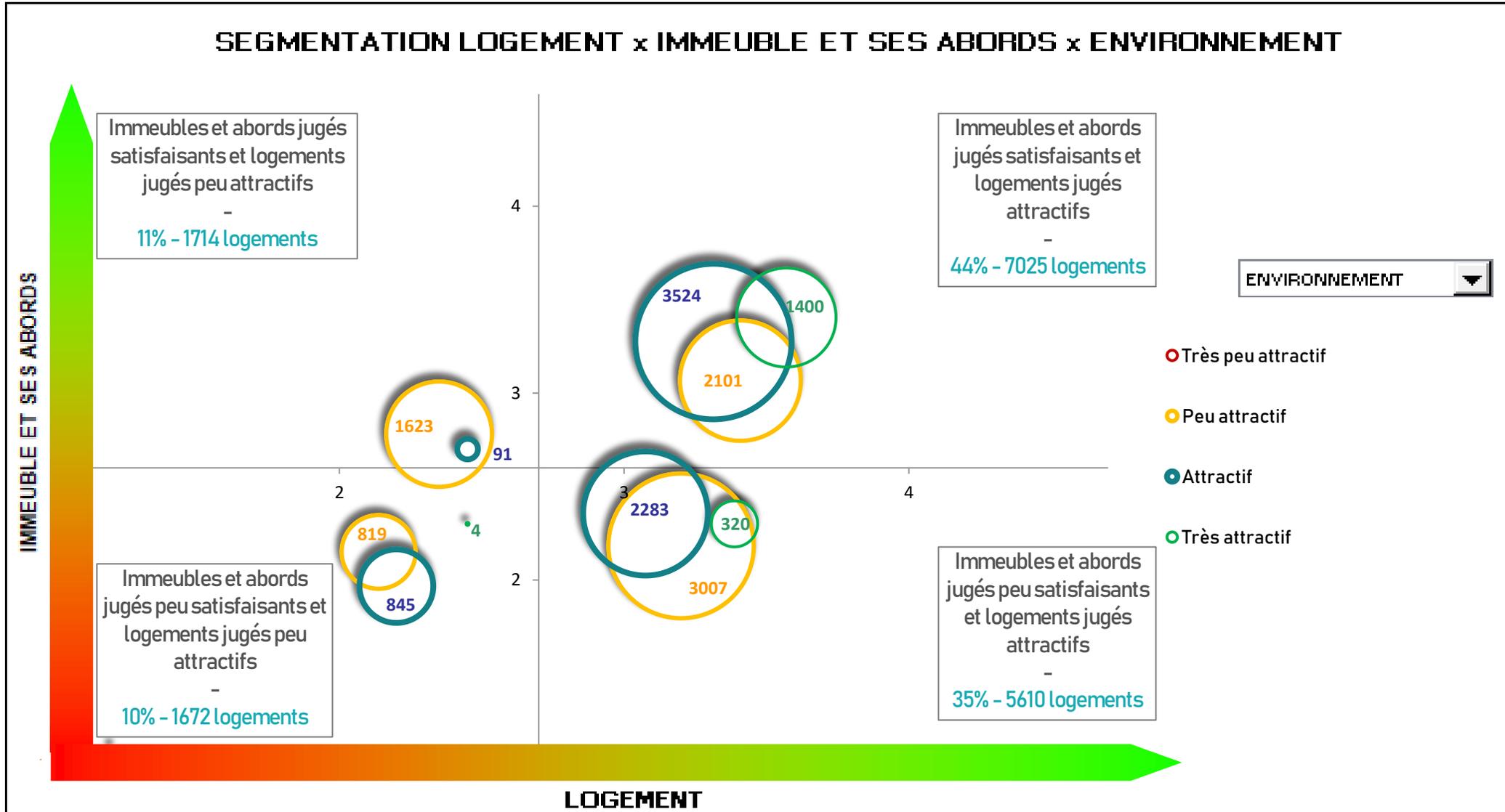
Synthèse de l'attractivité
 Segmentations par rubriques – en % des logements



Légende	Très attractif	Attractif	Peu attractif	Très peu attractif
Barème	$3,5 \leq \text{Note} < 4$	$2,5 \leq \text{Note} < 3,5$	$1,5 \leq \text{Note} < 2,5$	$1 \leq \text{Note} < 1,5$

L'attractivité du patrimoine et de son environnement

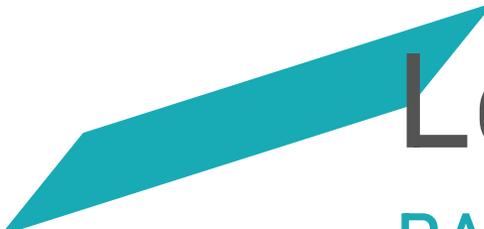
Cartographie des enjeux





Le diagnostic

Les données de cadrage
L'attractivité du patrimoine
Les besoins de travaux
Les enjeux énergétiques



Les besoins de travaux

RAPPEL DE LA DEMARCHE DU DIAGNOSTIC

01

Rappel de la démarche du diagnostic

■ Généralités :

L'objectif

- appréhender l'état du patrimoine et les enjeux techniques sur une dizaine de composants
- identifier les travaux programmables d'envergure
- valoriser à 10 ans les besoins d'interventions sur l'ensemble du patrimoine de manière à permettre les arbitrages patrimoniaux

La méthode

- En chambre, accompagné par les équipes de Valdevy

Périmètre

- l'enveloppe du bâtiment et les parties communes, hors maintenance des équipements techniques collectifs gérés via les contrats (ascenseur, chauffage-ecs collectif, vmc,...)
- les parties privatives (logements et équipements logements)
- les espaces extérieurs

Rappel de la démarche du diagnostic

■ Généralités :

L'échelle

- Un diagnostic à l'échelle de la **résidence**, avec une sous ventilation :
 - collectif
 - individuel
- Concerne les immeubles de **logements familiaux**

Les types d'interventions

- Les interventions programmables :
 - les interventions en **gros entretien programmable**
 - les **renouvellements de composants**
 - les **améliorations** : exemple Isolation thermique des façades

Rappel de la démarche du diagnostic

■ L'évaluation de l'état technique du patrimoine :

10 rubriques

- Espaces extérieurs
- Façade
- Menuiseries Extérieures
- Terrasse Toiture Couverture
- Hall escalier palier
- Sous-sol & locaux divers
- Électricité
- Chauffage / ECS
- Ventilation
- Plomberie / Sanitaire

4 niveaux d'état technique

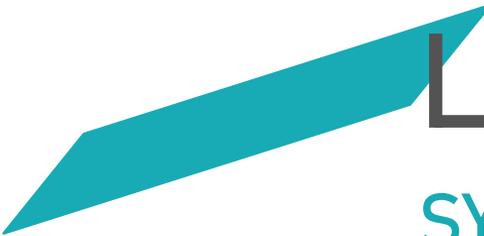
- Très dégradé, *(n'assure plus les obligations minimales)*
- Dégradé /ou par exemple, plus de 15 ans pour les terrasses si état non connu
- Moyen (*état d'usage*)
- Bon (*état neuf*)

Rappel de la démarche du diagnostic

■ Hiérarchisation des interventions :

TROIS NIVEAUX DE PRIORITÉ :

- **valeur = 1** / travaux à 3 ans : années N, N+ 1 & N+2 2023 / 2025
- **valeur = 2** / travaux à 4-6 ans : années N+3 / N+5 2026 / 2028
- **valeur = 3** / travaux à 7-10 ans : années N+6 / N+10 2029 / 2032



Les besoins de travaux

SYNTHESE DES RESULTATS

02

Synthèse du diagnostic technique

■ L'état technique global du patrimoine

Un patrimoine globalement en bon état technique :

- Environ **52% des logements** se situent dans des résidences considérées dans un **état d'usage** (résidence en bon état avec ponctuellement des besoins de travaux)
- **38 sites** ont été qualifiés comme étant dans un **état très bon** soit **15% des logements**
- Environ **25% des logements** se trouvent dans des résidences en **état dégradé**
- **5 sites** ont été qualifiés comme étant dans un **état très dégradé** soit **5% des logements**

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts
Très bon état	38	2 427	15%
Bon état	68	8 336	52%
Etat dégradé	26	4 055	25%
Etat très dégradé	5	770	5%
NR	1	433	3%
TOTAL	138	16 021	100%

Synthèse du diagnostic technique

Parmi le patrimoine audité, les enjeux sont essentiellement liés à :

- Un état très dégradé ou dégradé pour **les façades** sur 47% des logements (infiltration, humidité, etc...)
- Un état dégradé ou très dégradé pour **la plomberie/sanitaire** pour 61% des logements (salissures, épaufrures, fissures, etc...)
- Un très dégradé pour **la ventilation** sur près de 29% des logements
- Un état dégradé ou très dégradé pour **la toiture** sur près de 48% des logements

% de logements concernés	Espaces extérieurs	Façade	Men. Ext.	Toiture & Terrasse	Hall/Cage d'escaliers/Circulation	Sous-sol & locaux divers (vélo/poubelle)	Electricité	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	25%	20%	13%	20%	26%	12%	33%	18%	25%	21%
Bon état	36%	34%	52%	32%	33%	53%	25%	51%	40%	17%
Etat dégradé	24%	20%	13%	23%	17%	10%	18%	9%	6%	37%
Etat très dégradé	3%	27%	22%	26%	24%	24%	23%	22%	29%	24%
NR	11%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Synthèse du diagnostic technique

■ Répartition des besoins de travaux par période

Des besoins techniques estimés pour un montant global de :

- **236,2M€HT** sur 10 ans, s'ajoute à ces besoins de travaux **12,2M€HT** pour la rénovation des ascenseurs
- Soit un total de **258,4M€HT** sur 10 ans
- soit **16,12k€ HT/logement** sur 10 ans

À ces montants il convient de rajouter :

- les éventuels **frais d'études**, ...
- Les travaux sur les équipements collectifs faisant l'objet d'une **gestion spécifique** : chauffage collectif, etc...
- Les **dépenses courantes** : « entretien courant » et « gros entretien non programmable » dont les travaux suite à état des lieux

Synthèse du diagnostic technique

■ Répartition des besoins de travaux par ouvrage

Sur 10 ans, environ 35,3% des besoins de travaux portent sur le **clos couvert** (*ravalement, isolation, remplacement de couverture, de fenêtres, d'occultations, traitement de fissures, ...*)

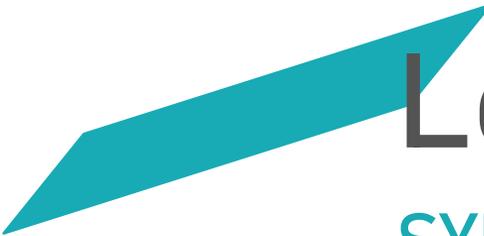
Sur les 6 premières années, environ 1% des besoins portent sur les **parties communes** (*peinture, rénovation électrique, ventilation*). Ce pourcentage passe à environ 3% sur les 4 suivantes

Concernant les **logements et équipements**, les besoins de travaux représentent environ 1% des dépenses programmées sur les 3 premières années (*chaudière, radiateurs électriques/eau, cumulus, tableau électrique, ...*), 2% sur les 3 suivantes et 2% sur les 4 dernières

Moins de 3% des montants sur chacune des périodes sont affectés aux **extérieurs** (*résidentialisation, rénovation de garages, ...*)

Environ 52% des besoins de travaux portent sur la **réhabilitation lourde**

TOTAL



Les besoins de travaux

SYNTHESE PAR SECTEUR

03

Synthèse du diagnostic par secteur

- Répartition des besoins de travaux par commune

Un patrimoine bien entretenu avec **94% des logements en bon ou très bon état** et seulement **6% des logements en état dégradé**

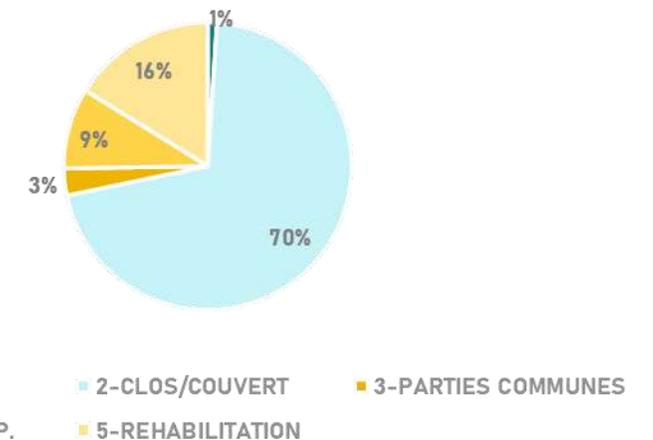
Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts
Très bon état	21	1321	40%
Bon état	15	1808	54%
Etat dégradé	1	211	6%
Etat très dégradé	1	4	0%
NR	0	0	0%
TOTAL	38	3344	100%

Des besoins techniques estimés pour un montant global de :

- **33,5M€HT** sur 10 ans,
- soit **10k€ HT/logement** sur 10 ans

Montant en k€ HT	Total	en %
1-EXTERIEURS	485 k€	1%
2-CLOS/COUVERT	23 443 k€	70%
3-PARTIES COMMUNES	935 k€	3%
4-LOGTS & EQUIP.	3 127 k€	9%
5-REHABILITATION	5 486 k€	16%
Total	33 476 k€	100%

Répartition des besoins de travaux par corps d'état



Synthèse du diagnostic par secteur

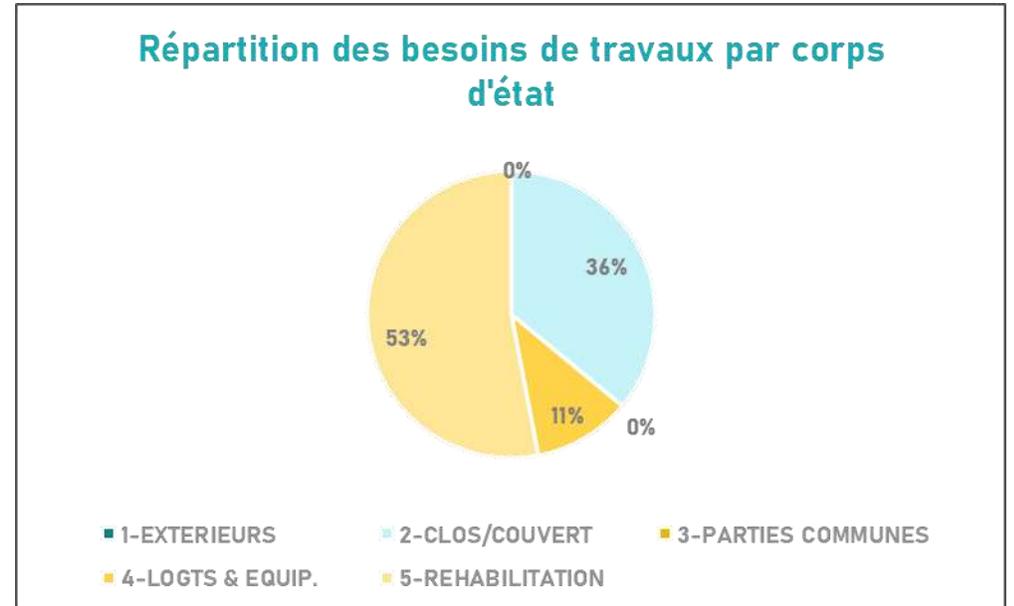
- Répartition des besoins de travaux par commune

Un patrimoine bien entretenu avec **99% des logements en bon ou très bon état** et seulement **1% des logements en état dégradé**

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts
Très bon état	1	70	4%
Bon état	14	1701	95%
Etat dégradé	4	179	1%
Etat très dégradé	0	0	0%
NR	0	0	0%
TOTAL	18	1950	100%

Des besoins techniques estimés pour un montant global de :

- 14,1M€HT sur 10 ans,
- soit 8,4k€ HT/logement sur 10 ans



Montant en k€ HT	Total	en %
1-EXTERIEURS	0 k€	0%
2-CLOS/COUVERT	5 029 k€	36%
3-PARTIES COMMUNES	52 k€	0%
4-LOGTS & EQUIP.	1 570 k€	11%
5-REHABILITATION	7 440 k€	53%
Total	14 091 k€	100%

Synthèse du diagnostic par secteur

- Répartition des besoins de travaux par commune

Un patrimoine plutôt bien entretenu avec **70% des logements en bon ou très bon état** et **30% des logements en état dégradé**

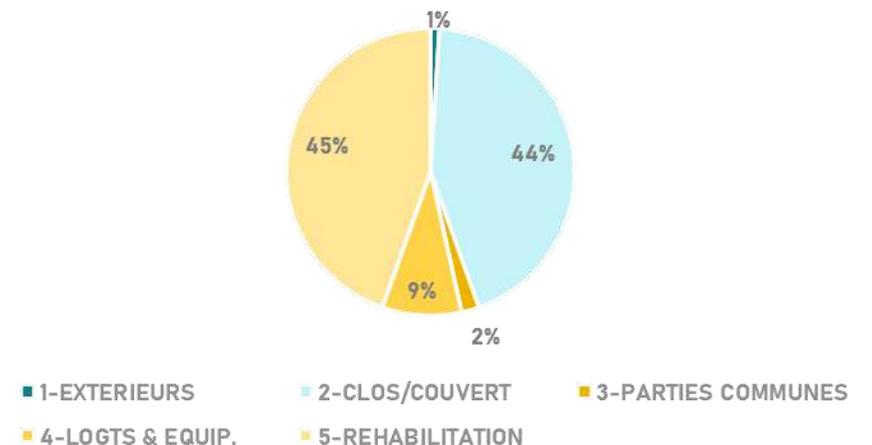
Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts
Très bon état	4	184	8%
Bon état	7	1 415	62%
Etat dégradé	5	676	30%
Etat très dégradé	0	0	0%
NR	0	0	0%
TOTAL	16	2 275	100%

Des besoins techniques estimés pour un montant global de :

- 33,8M€HT sur 10 ans,
- soit 14,9k€ HT/logement sur 10 ans

Montant en k€ HT	Total	en %
1-EXTERIEURS	223 k€	1%
2-CLOS/COUVERT	14 800 k€	44%
3-PARTIES COMMUNES	596 k€	2%
4-LOGTS & EQUIP.	2 906 k€	9%
5-REHABILITATION	15 295 k€	45%
Total	33 820 k€	100%

Répartition des besoins de travaux par corps d'état



Synthèse du diagnostic par secteur

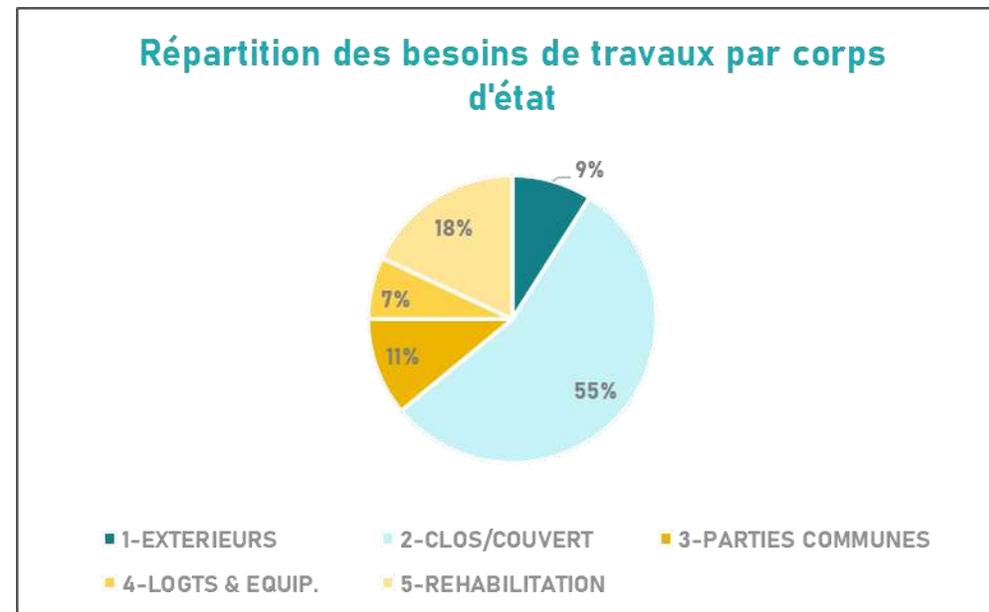
- Répartition des besoins de travaux par commune

Un patrimoine plutôt bien entretenu avec **79%** des logements en bon ou très bon état, **12%** des logements en état dégradé et **9%** des logements en état très dégradé

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts
Très bon état	8	703	14%
Bon état	32	3 309	65%
Etat dégradé	4	627	12%
Etat très dégradé	2	473	9%
NR	0	0	0%
TOTAL	46	5 112	100%

Des besoins techniques estimés pour un montant global de :

- 71,5M€HT sur 10 ans,
- soit 14k€ HT/logement sur 10 ans



Montant en k€ HT	Total	en %
1-EXTERIEURS	6 313 k€	9%
2-CLOS/COUVERT	39 628 k€	55%
3-PARTIES COMMUNES	7 664 k€	11%
4-LOGTS & EQUIP.	5 166 k€	7%
5-REHABILITATION	12 686 k€	18%
Total	71 458 k€	100%

Synthèse du diagnostic par secteur

- Répartition des besoins de travaux par commune

Un patrimoine en état dégradé avec **71% des logements** sont dans un état **dégradé** et **7%** sont en bon voir très bon état

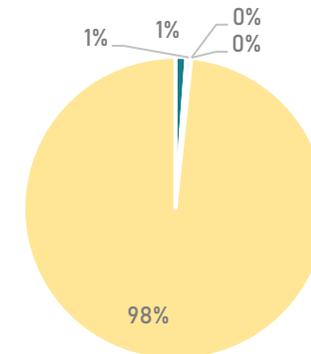
Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts
Très bon état	4	149	4%
Bon état	1	103	3%
Etat dégradé	12	2 362	71%
Etat très dégradé	2	293	9%
NR	1	433	13%
TOTAL	20	3 340	100%

Des besoins techniques estimés pour un montant global de :

- 83,1M€HT** sur 10 ans,
- soit **24,9k€ HT/logement** sur 10 ans

Montant en k€ HT	Total	en %
1-EXTERIEURS	966 k€	1%
2-CLOS/COUVERT	433 k€	1%
3-PARTIES COMMUNES	0 k€	0%
4-LOGTS & EQUIP.	0 k€	0%
5-REHABILITATION	81700 k€	98%
Total	83 099 k€	100%

Répartition des besoins de travaux par corps d'état



- 1-EXTERIEURS
- 2-CLOS/COUVERT
- 3-PARTIES COMMUNES
- 4-LOGTS & EQUIP.
- 5-REHABILITATION

Synthèse du diagnostic par ville

	Arcueil		Cachan		Gentilly		Vitry		Villejuif		TOTAL
Note technique de synthèse	Nb logts	% logts	Nb logts	% logts	% logts						
Très bon état	1 321	40%	70	4%	184	8%	703	14%	149	4%	15%
Bon état	1 808	54%	1 701	87%	1 415	62%	3 309	65%	103	3%	52%
Etat dégradé	211	6%	179	9%	676	30%	627	12%	2 362	71%	25%
Etat très dégradé	4	0%	0	0%	0	0%	473	9%	293	9%	5%
NR	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	433	13%	3%
TOTAL	3 344	100%	1 950	100%	2 275	100%	5 112	100%	3 340	100%	100%

Le diagnostic

Les données de cadrage
L'attractivité du patrimoine
Les besoins de travaux
Les enjeux énergétiques

Les enjeux de la politique environnementale

Pour rappel, en matière de politique environnementale, le PSP doit tenir compte :

- **Des obligations réglementaires, à savoir les échéances de la loi Climat et Résilience sur l'interdiction à la relocation des logements suivantes :**
 - Logements classés G au 1er janvier 2025
 - Logements classés F au 1er janvier 2028
 - Logements classés E au 1er janvier 2034
- **Des objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone**
 - Nécessité d'atteinte de la **neutralité carbone d'ici 2050**, ce qui signifie globalement de parvenir à **100% du parc en étiquettes A et B**.
 - Réduction des émissions de **49 % en 2030** par rapport à 2015

03

Politique patrimoniale

Les orientations stratégiques de Valdevy en matière de politique patrimoniale

Orientations générales de la politique patrimoniale

- Maintenir le patrimoine en bon état
- Répondre aux enjeux énergétiques et de décarbonation :
 - Traiter le patrimoine classé en étiquette E et entamer le traitement des étiquettes D
 - Si beaucoup de sites sont aujourd'hui raccordés au chauffage urbain, le gaz est encore majoritairement mobilisé sur le parc pour l'eau chaude reste majoritairement. Ainsi, dans le cadre des réhabilitations, Valdevy visera une modification du raccordement de l'eau chaude
 - Pour chaque réhabilitation, Valdevy souhaite atteindre l'étiquette B
- Réhabilitation du patrimoine sur Villejuif qui n'a pas ou peu fait l'objet de réhabilitation jusqu'à aujourd'hui
- Répondre aux enjeux de vieillissement : stratégie au cas par cas pour répondre aux enjeux d'accessibilité
- Répondre aux enjeux de sécurité : programmation d'interventions pour sécuriser les ascenseurs et les équipements électriques ou répondre à une problématique ciblée de salubrité
- Projets ANRU et les projets de démolition : principalement sur les communes de Villejuif et Vitry
 - Villejuif : démolition de 260 logements et réhabilitation de 300 logements dans le quartier Lamartine
 - Vitry : démolition de 260 logements et réhabilitation de 90 logements

Les orientations et plan d'actions du PSP

Méthodologie

La démarche

Pour chaque résidence, on définit sur le **patrimoine existant**

- Une **orientation** générale à **10 ans**
- Un **scénario** qui décrit essentiellement un type et un niveau d'investissement sur le bâti et les abords, à court et moyen termes : maintenance courante, réhabilitation...
- *In fine*, chaque résidence est ainsi dotée d'une « **feuille de route** » qui pourra être modifiée le cas échéant dans le cadre des actualisations ultérieures, en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées

Les orientations et plan d'actions du PSP

Méthodologie

Les arbitrages financiers

- L'ensemble des orientations et scénarios sont ensuite consolidés afin de s'assurer de leur faisabilité au niveau de l'organisme :
 - En nombre de logements et de résidences par période (2023-2027 - 2028-2032) et sur les 10 ans du PSP
 - En terme de coûts prévisionnels par période (2023-2027 - 2028-2032) et sur les 10 ans du PSP
- Un **prévisionnel financier du PSP**, tenant compte du plan de développement élaboré et des arbitrages patrimoniaux effectués sur le patrimoine existant, est à réaliser par la Direction Financière
- Suite à cette 1ère simulation financière, le cas échéant, les scénarios par résidences sont alors **ajustés dans le cadre d'un processus itératif afin d'assurer la faisabilité financière** du PSP pour l'organisme

Les orientations et plan d'actions du PSP

Les grands principes proposés

Gestion

- Objectif : maintenir l'attractivité sans investissement lourd sur le bâti
- Les scénarios
 - Maintenance courante (entretien courant) **Ratio coût HT:** 300€/logt/an
 - Application du PPE **Estimation du PPE**

Amélioration

- Objectif : remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux techniques, environnementaux et sociaux visant une baisse de la quittance globale du locataire
- Les scénarios
 - Réhabilitation thermique (+10 logements) **Ratio coût HT:** 30 000€/logt
 - Réhabilitation thermique (-10 logements) **Ratio coût HT:** 40 000€/logt
 - Réhabilitation thermique avec changement de vecteur **Ratio coût HT:** 40 000€/logt
 - Réhabilitation lourde **Ratio coût HT:** 45 000€/logt
 - Résidentialisation **Ratio coût HT:** Au cas par cas

Les orientations stratégiques de Valdevyven matière de politique patrimoniale

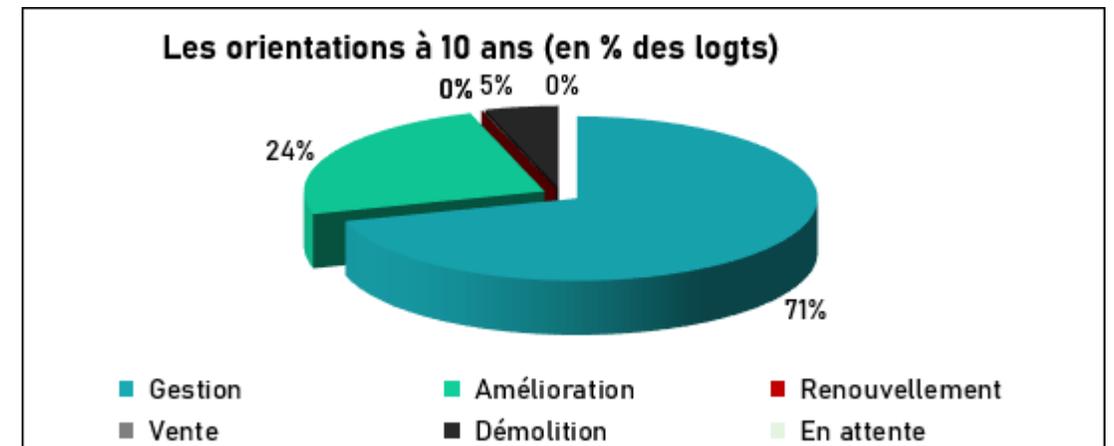
Les règles suivantes ont été établies :

- Une résidence dont l'étiquette DPE est E, F ou G fera l'objet d'une **réhabilitation** thermique ou lourde selon les besoins de travaux
- Les résidences sans besoin de travaux seront orientées en maintenance courante

Consolidation des arbitrages

Les trois quarts du parc en Gestion et un quart en Amélioration :

- 71% du patrimoine est en orientation Gestion : 99 groupes, 11 017 logements
- 24% du patrimoine en Amélioration : 32 groupes, 3 821 logements
- 5% en Démolition : 5 groupes, 773 logements :
 - Groupe V100 → Cité Henri Barbusse - Villejuif
 - Groupe V050 → Lebon Lamartine - Villejuif
 - Groupe 103 → Gabriel Péri - Vitry-sur-Seine
 - Groupe 106.1 → Germain-Defresne - Vitry sur Seine
 - Groupe 121 → Les Maisons - Vitry-sur-Seine
- 0,05% en Vente : 2 groupes soit 8 logements :
 - Groupe A161 → Rue du Dispensaire - Arcueil
 - Groupe C910 → Rue Ampère - Cachan
- Cession de foncier



Consolidation financière des arbitrages

Un besoin d'environ 282M€ sur les 10 ans du PSP dont :

- Les besoins en amélioration représentent 215M€ dont 100M€ permettant d'éradiquer les passoires énergétiques :
 - Dont 98M€ consacrés traitement des étiquettes E
 - Dont 2M€ consacrés traitement des étiquettes F
- Les besoins de travaux en maintenance courante représentent 67M€ dont 45M€ pour l'application du Plan d'entretien
- 80% des besoins sur les 5 premières années du PSP et 20% en deuxième période

Résidences en réhabilitation/résidentialisation

CODE GROUPE-	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	Environnement de la résidence	Immeuble et ses abords	Logement	Social	Classement DPE Consommation	Classement GES	DPE après travaux	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	SCENARIO Période 2
A011.1	PAUL VAILLANT COUTURIER	ARCUEIL	29	1952	Attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	E	C	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
A061	RASPAIL	ARCUEIL	211	1958	Attractif	Mauvais	Moyen	Commercialité moyenne	D, E	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
A111	EMILE ZOLA	ARCUEIL	84	1979	Attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D	A	B	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
A151	MAISON DES GARDES bât A, B, C, D, E	ARCUEIL	127	1987	Très attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	C	D	C	Amélioration	S08-Réhabilitation	S01-Maintenance courante
A153	MAISON DES GARDES bât 1 à 4, B1, C1, D1 D2	ARCUEIL	44	1992	Très attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D	D	D	Amélioration	S08-Réhabilitation	S01-Maintenance courante
A221	RUE PAUL SIGNAC	ARCUEIL	4	?	Très attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	E	D	C	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
A446	RUE DE LA DIVISION LECLERC	ARCUEIL	5	?	Attractif	Moyen	Peu satisfaisant	Commercialité bonne	F	E	C	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
G021	REINE BLANCHE	GENTILLY	194	1958	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité moyenne	E	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
G022	REINE BLANCHE EXTENSION	GENTILLY	243	1968	Attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D, E	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
G101 + G102	CHAPERON VERT HV HW	GENTILLY	440	1958	Peu attractif	Bon	Moyen	Commercialité moyenne	D	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
G131	RUE DE LA PAIX	GENTILLY	9	1983	Attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	F	C	C	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
G447	RUE DU PAROY	GENTILLY	7	1999	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	F	D	C	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
G448	LA CHAMOISERIE	GENTILLY	99	2002	Attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité bonne	C	D	C	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
V020	CITE ARMAND GOURET	VILLEJUIF	90	1961	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	E	D	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S05-Réhabilitation lourde
V040	CITE P.V COUTURIER - Villejuif	VILLEJUIF	540	1962	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D	D	-	Amélioration	S11-Résidentialisation	S01-Maintenance courante
V050	CITE LEBON - LAMARTINE	VILLEJUIF	300	1969	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité bonne	C	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
V070	CITE JACQUES DUCLOS	VILLEJUIF	251	1976	Attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D, E	B, C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
V080	RESIDENCE GRIMAU	VILLEJUIF	179	1958	Peu attractif	Bon	Moyen	Commercialité bonne	C, D	D	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
V090	CITE GENTILLY	VILLEJUIF	40	1982	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	E	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
V120	CITE PASSAGE DE LA FONTAINE	VILLEJUIF	34	1981	Très attractif	Bon	Satisfaisant	Commercialité moyenne	E	B	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S05-Réhabilitation lourde
V130	CITE JEAN JAURES	VILLEJUIF	6	1984	Très attractif	Bon	Satisfaisant	Commercialité bonne		C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
V151 +V152 + V153	Résidence Hautes Bruyères	VILLEJUIF	153	1986	Peu attractif	Bon	Satisfaisant	Commercialité moyenne	C, D	C, D	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S05-Réhabilitation lourde

Résidences en réhabilitation /résidentialisation

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	Environnement de la résidence	Immeuble et ses abords	Logement	Social	Classement DPE Consommation	Classement GES	DPE après travaux	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	SCENARIO Période 2
C001	LE COTEAU - Cachan	CACHAN	124	1960	Très peu attractif	Bon	Satisfaisant	Commercialité bonne	D, E	D, E	B	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
C002.1	MOULIN DE CACHAN	CACHAN	164	1962	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité moyenne	D, E	D, E	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
C002.2	TASSIGNY	CACHAN	104	1962	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité moyenne	D, E	D, E	-	Amélioration	S11-Résidentialisation	S03-Application du Plan d'entretien
C004	MARC SANGNIER	CACHAN	69	1961	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	E	C	B	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
C906	LES ARTISTES - Cachan	CACHAN	22	1990	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D	D	C	Amélioration	S08-Réhabilitation thermique	S01-Maintenance courante
C908	GUICHARD	CACHAN	9	2007	Attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	E	E	C	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
C909	60 RUE ETIENNE DOLET	CACHAN	16	2009	Attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité bonne	E	B	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
102	ROSENBERG	VITRY-SUR-SEINE	197	1955	Peu attractif	Bon	Moyen	Commercialité bonne	E	C	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
106.2	GERMAIN-DEFRESN 7 a 9E	VITRY-SUR-SEINE	89	1966	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité faible	E	D	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
112.1	HENRI-DE-VILMORIN tour n 4 horloge	VITRY-SUR-SEINE	367	1972	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité faible	D	C	-	Amélioration	S03-Application du Plan d'entretien	S11-Résidentialisation
115	MARIO CAPRA 1 3 5 7 et 2 4 6 arseenne gravier	VITRY-SUR-SEINE	244	1974	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité moyenne	D	C	B	Amélioration	S05-Réhabilitation lourde	S01-Maintenance courante
116	ROGER-DERRY	VITRY-SUR-SEINE	287	1974	Attractif	Moyen	Moyen	Commercialité moyenne	D	C	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
117	CAMELINAT	VITRY-SUR-SEINE	14	1987	Peu attractif	Bon	Très satisfaisant	Commercialité bonne	D, E	B	B	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique
127	DESIRE GRANET	VITRY-SUR-SEINE	39	1925	Attractif	Bon	Moyen	Commercialité bonne	E	B	C	Amélioration	S01-Maintenance courante	S08-Réhabilitation thermique



Résidences en démolition

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	Environnement de la résidence	Immeuble et ses abords	Logement	Social	Classement DPE Consommation	Classement GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	SCENARIO Période 2
V100	CITE HENRI BARBUSSE	VILLEJUIF	30	1958	Attractif	Moyen	Moyen	Commercialité bonne	E	E	Démolition	S01-Maintenance courante	S10-Démolition
103	GABRIEL PERI - Vitry	VITRY-SUR-SEINE	216	1958	Peu attractif	Moyen	Moyen	Commercialité faible	C	C	Démolition	S10-Démolition	
V050	CITE LEBON - LAMARTINE	VILLEJUIF	263	1969	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité bonne	D	D	Démolition	S10-Démolition	
106.1	GERMAIN-DEFRESNE	VITRY-SUR-SEINE	229	1966	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité faible	E	D	Démolition	S10-Démolition	
121	LES MAISONS	VITRY-SUR-SEINE	35	1994	Peu attractif	Moyen	Satisfaisant	Commercialité faible	D	C	Démolition	S10-Démolition	

Logements en diffus en vente

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	Environnement de la résidence	Immeuble et ses abords	Logement	Social	Classement DPE Consommation	Classement GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	SCENARIO Période 2
A161	RUE DU DISPENSAIRE	ARCUEIL	4	?	Très peu attractif	Mauvais	Peu satisfaisant	Commercialité faible	E	E	Vente	S12-Vente	
C910	AMPERE	CACHAN	4	2018	Peu attractif	Mauvais	Moyen	Commercialité moyenne	E	B	Vente	S12-Vente	

Cession foncier / charges foncières

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE

Sites	VILLE	Année									Totaux	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
Cession terrain 72 rue Marius SIDOBRE	ARCUEIL	280										
Cession 10 rue du Dispensaire	ARCUEIL	250										
Cession terrain 51 Stalingrad	ARCUEIL			1600								
Total ARCUEIL		530	0	1600	0	0	0	0	0	0	0	2130
Cession 28 Ampère	CACHAN	600										
Cession charge foncière Rude/Belgrand	CACHAN				4200							
Total CACHAN		600	0	0	4200	0	0	0	0	0	0	4800
Remboursement prêt portage FFH	GENTILLY		-5760									
Cession IBIS	GENTILLY	5310										
Cession FFH	GENTILLY		5500									
Total GENTILLY		5310	-260	0	0	0	0	0	0	0	0	5050
Cession terrain Gouret	VILLEJUIF				8000							
Cession terrain GRIMAU	VILLEJUIF					4200						
Cession charge foncière LEBON LAMARTINE	VILLEJUIF	5061	5061	5061								
Cession charge foncière Henri BARBUSSE	VILLEJUIF									978		
Paillon 21 Sevin	VILLEJUIF		350									
Total VILLEJUIF		5061	5411	5061	8000	4200	0	0	0	978	0	28711
Cession charge foncière Germain Defresnes	VITRY			2273								
Cession Péri-Géni ligne 15	VITRY	175										
Cession charge foncière Gabriel Péri	VITRY				3900							
Cession charge foncière Les Maisons	VITRY			880								
Total VITRY		175	0	3153	3900	0	0	0	0	0	0	7228
Total général		11676	5151	9814	16100	4200	0	0	0	978	0	47919

04

Politique de développement

Stratégie de développement

Volumes de développement, taille des opérations et positionnement géographique

Objectif de développement de l'offre de logements locatifs

- Objectifs de développement en volume annuel sur les 10 prochaines années : **100** logements / an dont
 - **100** en locatifs familiaux
 - A l'opportunité concernant **l'accession sociale** sans objectif ciblé
- La perspective pour les 10 prochaines années est une montée en puissance de la maîtrise d'ouvrage directe pour atteindre les **75 %**
- La gamme de produits suivra la répartition suivante : **33% de PLAI / 50% de PLUS / 12% de PLS / 4% de LLI**

La typologie des logements

- Les nouvelles opérations répondent généralement aux critères ci-dessous :
 - Une taille moyenne de **15** logements par opération
 - Répartition typologique : **40%** de T1/T2 ; **35%** de T3 ; **25%** de T4/T5 et +
 - Les logements locatifs sociaux seront majoritairement des logements collectifs

Besoins financiers

- Montant d'investissements en M€ : **13 M€ annuel**
- Mise de fonds propres en M€ : **1,4 M€ annuel (en moyenne 11%)** → Pour les futures opérations et opérations en études, les fonds propres sont plafonnés à **5%**

Stratégie de développement

Les opérations neuves identifiées – 500 logements

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE

Maîtrise d'ouvrage direct

Opérations MO Directe	Commune	Années	Total logements	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Macro lot EST LLI	VILLEJUIF	2026	16				16
Macro lot EST PLS	VILLEJUIF	2026	9			9	
Macro lot EST PLAI	VILLEJUIF	2026	12	12			
Macro lot EST PLUS	VILLEJUIF	2026	17		17		
FRANGE PLUS	VILLEJUIF	2026	29		29		
FRANGE PLS	VILLEJUIF	2026	15			15	
FRANGE PLAI	VILLEJUIF	2026	22	22			
RESIDENCE FRICK BAS3 PLS	VITRY	2025	7			7	
FRICK BAS3 PLAI DROIT COMMUN	VITRY	2025	8	8			
RESIDENCE FRICK BAS3 PLAI ANRU	VITRY	2025	24	24			
RESIDENCE FRICK BAS3 PLUS	VITRY	2025	39		39		
CA61 PLAI DROIT COMMUN	VITRY	2026	7	7			
CA61 PLUS ANRU	VITRY	2026	54		54		
CA61 PLS	VITRY	2026	11			11	
CA61 PLAI ANRU	VITRY	2026	22	22			
CA61 PLUS DROIT COMMUN	VITRY	2026	21		21		
DEFRESNE Ilôt 4 PLS	VITRY	2028	3			3	
G DEFRESNE ILOT 4 PLAI ANRU	VITRY	2028	8	8			
G DEFRESNE ILOT 4 PLUS ANRU	VITRY	2028	22		22		
G DEFRESNE ilot 1 PLUS ANRU	VITRY	2028	36		36		
G DEFRESNE ILOT 1 PLAI ANRU	VITRY	2028	20	20			
Total			402	123	218	45	16

Un coût
moyen de
213,6k€/logt

Stratégie de développement

Les opérations neuves identifiées – 500 logements

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
 Reçu en préfecture le 10/04/2025
 Publié le
 ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE



VEFA

Opérations VEFA	Commune	Années	Total logements	PLAI	PLUS	PLS	PLI
FRANGE PLI	VILLEJUIF	2026	28				28
BERTHOLLET INLI PLUS	ARCUEIL	2025	12		12		
BERTHOLLET INLI PLAI	ARCUEIL	2025	5	5			
MOULIN DE LA ROCHE PLUS	GENTILLY	2026	11		11		
MOULIN DE LA ROCHE PLAI	GENTILLY	2026	4	4			
Reconstitution BARBUSSE PLUS	VILLEJUIF	2030	15		15		
Reconstitution Barbusse PLS	VILLEJUIF	2030	8			8	
Reconstitution Barbusse PLAI	VILLEJUIF	2030	8	8			
Total			91	17	38	8	28

Un coût
moyen de
202,9k€/logt

Acquisition

Opérations Acquisition	Commune	Années	Total logements	PLAI	PLUS	PLS	PLI
GALIENI GENDARMERIE PLAI	CACHAN	2025	7	7	0	0	0
Total			7	7	0	0	0

Un coût
moyen de
371,7k€/logt

S'ajoutent 218 logements qui seront livrés en 2025 : 43 à Villejuif (résidence Stalingrad) et 175 à Vitry (résidences Aragon et Sartre)

Stratégie de développement

Les opérations neuves non identifiées

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 094-279400071-20250401-CA_20250401_D04-DE



PLAI : 106 logements (2024 – 2033) :
173 000€TTC/log soit 18,4 M€TTC

Année	PLAI
2024	0
2028	89
2029	0
2030	17
2031	0
2032	0
2033	0

PLUS : 75 logements (2024 – 2033) :
180 000€TTC/log soit 13,5 M€TTC

Année	PLUS
2024	0
2028	46
2029	0
2030	29
2031	0
2032	0
2033	0

PLS : 110 logements (2024 – 2033) :
169 000€TTC/log soit 18,6 M€TTC

Année	PLS
2024	0
2028	98
2029	0
2030	12
2031	0
2032	0
2033	0

LLI : A l'opportunité

Année	LLI
2024	0
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0
2032	0
2033	0

IG : A l'opportunité

Année	INTER-GENERATIONNEL (IG)
2024	0
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0
2032	0
2033	0

Soit au total : 291 logements :

Année	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Nombre	233	0	58	0	0	0

Stratégie de développement

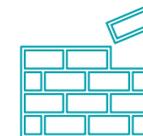
Offre destinée à des publics spécifiques et accession à la propriété

Développement d'une offre destinée à divers publics

- A l'opportunité au besoin des communes

Développement de l'offre en accession sociale :

- A l'opportunité concernant le **BRS**, le **PSLA** ou **l'accession sociale classique** sans objectif ciblé
- Territoires ciblés
 - Arcueil
 - Cachan
 - Gentilly
 - Villejuif
 - Vitry-sur-Seine



Délibération n°5

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération n°5

Non vente du patrimoine

Madame la Présidente expose

- Vu les articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation concernant la vente des logements sociaux à leurs occupants,
- Vu l'obligation que fait ce texte au Conseil d'Administration :
 - o de délibérer annuellement sur les orientations de sa politique de vente,
 - o de fixer les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente,
 - o d'apprécier les résultats obtenus l'année précédente,
- Considérant que face à une situation de pénurie de logements sociaux, VALDEVY s'est engagé dans une démarche d'accroissement de son offre locative et de restructuration importante et hiérarchisée de son patrimoine,
- Considérant que l'ensemble de ces actions permet de mieux répondre aux besoins, sans pour autant satisfaire à l'ensemble des attentes et que la vente d'une partie du patrimoine de logements sociaux, qui viserait à obérer notre capacité d'offre, serait contraire aux objectifs recherchés,
- Considérant que VALDEVY envisage de continuer à développer des opérations permettant aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété ; ce qui est un autre biais pour satisfaire à la demande ;
- Considérant que la « Charte des valeurs et des principes » adoptée par la délibération n°1 du Conseil d'administration du 25 mars 2019 et à laquelle ont adhéré l'ensemble des offices parties aux fusions successives réaffirme la volonté de VALDEVY de ne pas procéder à la vente de son patrimoine de logements locatifs sociaux,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide, à l'unanimité,

Article unique :

De ne pas autoriser la vente du patrimoine de logements sociaux de VALDEVY, à l'exception de logements en diffus spécifiés dans le PSP.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération n°6

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération n°6

Acquisition et travaux du siège de VALDEVY

Madame la Présidente expose

Vu la note explicative jointe,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 7 mars 2022 confiant notamment à la Directrice Générale la délégation de compétence permettant de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion,

Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 10 février 2025 relative à l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux pour la création du nouveau siège de VALDEVY situé au 7 avenue Gallieni à Gentilly pour un montant de 7 000 000 €, libre de toute occupation, auquel s'ajoutent les honoraires d'agent, de 5% HT du prix de vente hors droits,

Considérant que les estimations de travaux (amélioration du confort thermique et aménagements intérieurs) aboutissent à une enveloppe de travaux de 6,5 M€ TTC,

Considérant qu'il convient de soumettre au Conseil d'Administration l'estimation globale de cette opération (la Directrice Générale souscrivant les emprunts dans le cadre de sa délégation),

Considérant par ailleurs qu'il convient de modifier la délibération du 10 février 2025 pour ajouter que la vente donnera lieu pour le vendeur à une régularisation de Taxe sur la Valeur Ajoutée résiduelle, laquelle constitue une charge augmentative du prix pour un montant de 203,70 euros,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide, à la majorité (6 absences : Mme KANCEL, M. BELL-LLOCH, M. LADIRE, Mme BRIENZA et M. GARZON / 1 contre : M. M'HALLAH)

Article 1 : d'approuver le paiement par l'office du montant de la charge augmentative de prix liée à la régularisation de TVA pour un montant de 203,70 euros

Délibération n°6

Article 2: d'approuver le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et d'autoriser les emprunts prévus dans ledit plan de financement :

Prix de revient prévisionnel € TTC	
Acquisition	7 000 203,70 €
Frais de notaire	413 500 €
Frais de commercialisation	350 000 €
Travaux	6 500 400 €
Honoraires	735 896,30 €
Total prix de revient TTC	15 000 000 €

Plan de financement prévisionnel	
Prêt acquisition	7 763 500 €
Prêt travaux	5 286 500 €
Fonds propres	1 950 000 €
TOTAL	15 000 000 €

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



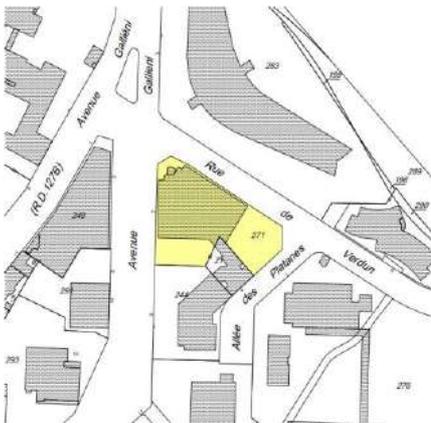
Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Acquisition amélioration d'un ensemble immobilier de bureaux pour la création du nouveau siège de Valdevy

Objet : Approbation du plan de financement prévisionnel

Le Conseil d'Administration du 10 février 2025 de VALDEVY, a validé la proposition d'achat à 7 000 203,70€ hors droits, d'un immeuble de bureaux situé au 7 avenue Gallieni à Gentilly conformément à l'avis des Domaines du 17 janvier 2025. Il s'agit d'un ensemble indépendant de bureaux d'une surface totale utile de 3584 m² répartie sur 5 niveaux et disposant de 57 emplacements de stationnement souterrains et aériens. Des travaux devront être engagés pour améliorer le confort thermique (remplacement des menuiseries, réfection de l'étanchéité des toitures terrasse, réfection du système de climatisation-chauffage...) et aménager les bureaux pour répondre aux besoins de l'activité de Valdevy.



Plan de financement prévisionnel

Prix de revient prévisionnel € TTC	
Acquisition	7 000 203,70 €
Frais de notaire	413 500 €
Frais de commercialisation	350 000 €
Travaux	6 500 400 €
Honoraires	735 896,30 €
Total prix de revient TTC	15 000 000 €

Plan de financement prévisionnel	
Prêt acquisition	7 763 500 €
Prêt travaux	5 286 500 €
Fonds propres	1 950 000 €
TOTAL	15 000 000 €

Planning prévisionnel :

- Délibération présentée au Conseil d'Administration le 10/02/2025
- Signature de la promesse de vente au plus tard le 31 mars 2025
- Signature de l'acte de vente au plus tard le 31 mai 2025
- Lancement des études en mars 2025
- Lancement de l'appel d'offres en septembre 2025
- Lancement des travaux en janvier 2026
- Fin des travaux en septembre 2026

Délibération n°7

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération n°7

Mandat au profit du CIG Petite Couronne pour l'engagement d'une consultation en vue de la conclusion d'un contrat groupe d'assurance des risques statutaires

Mme la Présidente expose

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu l'article L. 452-40 du code général de la fonction publique,
- Vu le décret n°85-643 du 26 Juin 1985 relatif aux centres de gestion de la fonction publique territoriale,
- Vu le décret n°86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux.

Considérant que dans le cadre de l'ancien article 26 de la loi du 26 janvier 1984, le CIG Petite Couronne souscrit depuis plusieurs années des contrats-groupe d'assurance pour couvrir les risques statutaires des collectivités territoriales et des établissements publics des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, afin de proposer des conditions tarifaires optimisées par la taille du groupement,

Considérant que ces contrats en capitalisation sont en place pour assurer une couverture financière complète des risques encourus par les collectivités territoriales et les établissements publics en cas de décès, accidents du travail, maladies professionnelles, maladies ou accidents non professionnels et maternité de leurs agents titulaires et contractuels.

Considérant que le contrat-groupe actuel (regroupant 156 collectivités) a été conclu pour 4 ans à l'issue d'une mise en concurrence réalisée au cours de l'année 2021 dans le respect des règles applicables aux marchés publics d'assurances, qu'il a pris effet le 1er janvier 2022 et qu'il arrive à échéance le 31 décembre 2025.

Considérant que, de manière à pouvoir proposer un nouveau contrat-groupe à partir du 1er janvier 2026, le CIG Petite Couronne lancera une mise en concurrence dans le respect du formalisme prévu par le Code de la commande publique ainsi que des dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale et que, pour engager la procédure de consultation, le CIG Petite Couronne doit justifier d'un mandat donné par toute collectivité et tout établissement qui souhaite adhérer au contrat qui en résultera,

Considérant qu'à l'issue de cette mise en concurrence, l'office se réserve expressément la faculté de ne pas adhérer au contrat groupe sans devoir en aucune manière justifier sa décision,

Délibération n°7

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

Article 1er :

Décide d'étudier l'opportunité de conclure un nouveau contrat d'assurance pour la garantie de ses risques statutaires,

Article 2 :

Décide pour cela de donner mandat au CIG Petite Couronne afin que :

- le CIG Petite Couronne procède à la consultation des différents prestataires potentiels ;
- le CIG Petite Couronne conclue le cas échéant un contrat-groupe adapté aux besoins des collectivités mandataires.

Ce contrat doit couvrir tout ou partie des risques suivants :

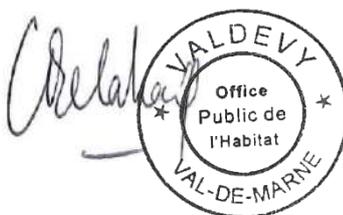
- agents affiliés à la C.N.R.A.C.L. : décès, accident de service / maladie professionnelle, maladie ordinaire, longue maladie / maladie de longue durée, maternité / paternité / adoption, disponibilité d'office, invalidité,
- agents non affiliés à la C.N.R.A.C.L. : accident de service / maladie professionnelle, maladie ordinaire, maladie grave, maternité / paternité / adoption.

Ce contrat devra également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 années, à compter du 1er janvier 2026.
- Régime du contrat : capitalisation
- le CIG Petite Couronne informe ces collectivités des caractéristiques du nouveau contrat-groupe et se fasse le relais de toute demande d'adhésion au dit contrat.
- que le CIG Petite Couronne prenne toute décision adaptée pour réaliser réglementairement la passation du marché susvisé.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Date : 21/03/2025

À l'attention de : Conseil d'administration

Service émetteur : Administration du personnel

Objet : Note relative au mandat à donner au CIG Petite couronne pour mener une consultation en vue de la conclusion d'un contrat de groupe d'assurance statutaire

A l'instar du précédent contrat groupe qui prend fin au 31 décembre 2025, le CIG de la Petite couronne propose à VALDEVY d'adhérer au groupement de commande qu'il constitue afin de conclure un nouveau contrat de groupe d'assurance vis-à-vis des risques statutaires que sont tenus de couvrir les employeurs territoriaux.

Etabli pour 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2026, le nouveau contrat doit être en mesure de proposer des options de couverture des risques sur les accidents de service/ la maladie professionnelle et ordinaire/les Congés Longue Maladie (CLM) -Congés de Longue Durée (CLD) / la maternité, la paternité/ les disponibilités d'Office, l'invalidité des fonctionnaires territoriaux

Dans la mesure où la procédure de consultation n'engage pas une obligation finale d'adhésion (en toute ou partie) et qu'elle peut permettre à VALDEVY de couvrir ses obligations dans ces conditions négociées au niveau du centre de gestion, il est proposé au Conseil d'administration de donner mandat au CIG Petite couronne pour engager la consultation.

Délibération N°8

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération N°8

Admission en non-valeur

Mme la Présidente expose :

Vu l'arrêté du 7 octobre 2015 modifié fixant l'instruction comptable applicable aux OPH à comptabilité commerciale, ainsi que l'avis du 16 février 2023,

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 visant à améliorer les rapports locatifs et notamment l'article 7-1 relatif au délai de prescription,

Vu la proposition de la Directrice Générale d'admettre en non-valeur une série de créances de locataires partis en 2024 - 2025, sur la base de certificats d'irrecouvrabilité établis par les cabinets de recouvrement mandatés par VALDEVY,

Vu les décisions d'effacement de dettes prononcées dans le courant de l'année 2024 -2025, aux termes de procédures de rétablissement personnel (PRP) validées par la commission de surendettement placée auprès de la Banque de France,

Considérant le budget de VALDEVY pour l'exercice 2025,

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

Article 1 :

Adopte le montant de 5 142,11 € des admissions en non-valeur à ce jour selon le tableau annexé.

Article 3 :

Prend acte du montant des effacements de dettes prononcées pour un montant à ce jour de 42 624 €.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N°8

PASSAGE EN NON-VALEUR			
Type mvt	Nbre mvt	Mnt lot	Observations
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	-5 142,11 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
	TOTAL	-5 142,11 €	

EFFACEMENT DES DETTES			
Type mvt	Nbre mvt	Mnt lot	Observations
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	-2 362,51 €	PRP BDF
IRRECOUVRABLE DECES	1	-10 304,37 €	LIQUIDATION DNID
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	-8 189,15 €	PRP BDF
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	-7 793,61 €	PRP BDF
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	-1 457,15 €	PRP BDF
IRRECOUVRABLE JUG	1	-12 517,21 €	PRESCRIPTION
	TOTAL	-42 624,00 €	

Délibération n°9

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération n°9

Délégation de signature à Madame Christina TEIXEIRA, Responsable du recouvrement et de l'aide aux familles

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Madame Christina TEIXEIRA qui exerce les fonctions de Responsable du recouvrement et de l'aide aux familles, possède cette dernière qualité ;

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

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Madame Christina TEIXEIRA, Responsable du recouvrement et de l'aide aux familles, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers-types de fonctionnement de service (courriers sur situation locative, saisine CAF) ;
- les courriers aux locataires ;
- les courriers liés au précontentieux et au contentieux (lettres de suivi des impayés, mises en demeure, plans d'apurement, avocats, huissiers, Tribunal d'Instance, FSH).

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Délibération n°9

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Madame Christina TEIXEIRA, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions règlementaires et légales en vigueur.

Madame Christina TEIXEIRA a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération n°10

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL
----------------------------	--------------------------------------

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

Délibération n°10

Délégation de signature à Monsieur Nama KONATE, Responsable de l'agence de VITRY-SUR-SEINE.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Monsieur Nama KONATE qui exerce les fonctions de Responsable de l'agence de Vitry-sur-Seine, possède cette dernière qualité ;

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

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Monsieur Nama KONATE, Responsable d'agence, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers-types de fonctionnement de service (réponses aux locataires, notes de service, notes aux locataires, notes et courriers au personnel des agences de Vitry-sur-Seine) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, EPT GOSB) sur la gestion courante du patrimoine ;
- les courriers relatifs à la gestion des dossiers d'assurance ;
- les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.

Monsieur Nama KONATE est autorisé à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 15 000 € HT.

Ce dernier est également autorisé à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 15 000 € HT.

Délibération n°10

Dans ce cadre, Monsieur Nama KONATE peut être suppléé pour les actes d'exécution inférieurs ou égaux à 2 000 € HT par les chargés de secteur de son agence. Cette suppléance devra être formalisée par écrit, nominative, et acceptée par lesdits chargés de secteur.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Monsieur Nama KONATE, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions règlementaires et légales en vigueur.

Monsieur Nama KONATE a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le