



ORDRE DU JOUR

Conseil d'Administration du 13 octobre 2025

- *Point d'actualité : ouverture du Service relation locataire (SRL)*

Approbation du procès-verbal de la séance du 3 juillet 2025

Approbation du procès-verbal de la séance du 15 juillet 2025

- **Délibération n°1** Composition du bureau du Conseil d'administration
- **Délibération n°2** Débat d'orientations budgétaires 2026
- **Délibération n°3** Variation des loyers 2026
- **Délibération n°4** Désignation des membres du comité central de concertation (PCL)
- **Délibération n°5** Suite ANCOLS comptabilité
- **Délibération n°6** Actions en justice introduites par la Directrice Générale
- **Délibération n°7** Admission non-valeur
- **Délibération n°8** Autorisation d'engager des financements de remplacement de composants

Délibération n° 1

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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 JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Délibération n° 1

Composition du bureau du conseil d'administration

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R421-12 du CCH,

Considérant la délibération du présent Conseil d'administration prenant acte du renouvellement partiel du conseil d'administration, et qu'il convient en conséquence de procéder à la désignation consécutive des membres du bureau,

Considérant que le bureau de l'office comprend, outre la Présidente du conseil d'administration, quatre à six membres dont au moins 1 représentant des locataires, qui sont élus par le conseil d'Administration au scrutin majoritaire,

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

Article unique :

A élu les membres du bureau (outre la présidente, membre et présidente de droit) :

- Antonin COIS
- Céline DI MERCURIO
- Marie JAY
- Luc LADIRE
- Philippe LESPINASSE représentant des locataires (CNL)
- Hedi M'HALLAH représentant des locataires (CLCV)

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

Débat d'Orientations Budgétaires

1. Une économie résiliente précaire dans un environnement incertain

Selon le FMI, l'économie mondiale est marquée par « une résilience précaire dans un environnement toujours incertain ». Selon les dernières analyses de la Banque mondiale, du FMI et de l'OCDE, l'économie mondiales en 2026 continue de faire face à des vents contraires issus de tensions commerciales, de politiques économiques incertaines et de risques géopolitiques. Malgré un contexte difficile, la croissance mondiale montre une certaine résilience, mais reste modérée par rapport aux moyennes historiques. **L'OCDE prévoit un ralentissement de la croissance mondiale : 3,2 % en 2025, après 3,3 % en 2024, puis 2,9 % en 2026.**

Cette baisse est jugée en partie imputable à la politique commerciale de Donald Trump. Depuis mai, Washington a relevé les droits de douane sur la quasi-totalité de ses importations, atteignant un taux effectif de 19,5 % en août – un niveau inédit depuis les années 1930. Ces hausses, encore partiellement absorbées par les entreprises, commencent déjà à se répercuter sur les prix, la consommation et l'emploi. Aux États-Unis, le marché du travail se détend : le chômage progresse et les offres d'emploi diminuent. Cette dynamique devrait s'accroître au fil des prochains mois, à mesure que les nouvelles barrières commerciales entreront en vigueur.

Notons que les marchés émergents conservent une croissance robuste tandis que les économies avancées connaissent des rythmes plus faibles. Naturellement, cette croissance faible amène une hausse des défaillances d'entreprises, notamment en Europe, entraînant un repli temporaire des investissements et une prudence accrue des acteurs économiques.

États-Unis, Chine, Europe : trois trajectoires fragilisées

Aux États-Unis, la croissance reculerait de 2,8 % en 2024 à 1,8 % en 2025, avant de tomber à 1,5 % en 2026, sous l'effet combiné des droits de douane, du ralentissement de l'immigration nette et des coupes dans l'administration fédérale. Depuis le 1er octobre, le pays traverse un nouveau « shutdown ». Si la cause est politique, les effets, eux, sont bel et bien économiques, et pourraient fragiliser encore davantage une économie déjà sous tension.” Selon les commentateurs, chaque semaine de paralysie pourrait réduire la croissance de 0,2 point de pourcentage, soit plusieurs milliards de dollars perdus, selon la compagnie d'assurance Nation Wide. En 2018-2019, le « shutdown » le plus long de l'histoire – 35 jours – avait coûté 0,4 % de croissance. Cette fois, le contexte est plus fragile : l'inflation reste élevée, le chômage ne baisse pas et les prévisions de croissance sont modérées. Un arrêt prolongé pourrait donc avoir un effet amplifié sur l'économie.

La Chine ralentirait également, de 4,9 % en 2025 à 4,4 % en 2026, les mesures de soutien budgétaire s'amenuisant tandis que l'impact des barrières commerciales s'accroît.

L'UE sous forte pression

La zone euro devrait connaître une décélération plus modérée : 1,2 % en 2025 puis 1,0 % en 2026. Les tensions géopolitiques et commerciales seraient partiellement compensées par un assouplissement des conditions de crédit. Parallèlement, l'inflation globale devrait reculer de 3,4 % en 2025 à 2,9 % en 2026. Mais des pressions persistent : la hausse des prix alimentaires et le coût des services ralentissent la désinflation. De plus, la transmission progressive des droits de douane pourrait relancer certaines tensions. Avec l'augmentation des mesures protectionnistes américaines et la menace de nouveaux cycles tarifaires, la position de l'UE en matière d'exportation est soumise à de fortes pressions. L'UE est confrontée par ailleurs à l'accumulation de plusieurs incertitudes : en plus des tensions commerciales, elle doit prendre en compte l'augmentation des dépenses de défense, la hausse des rendements des obligations d'État et le retard dans l'utilisation des fonds du plan de relance de plus de 800 milliards d'euros destiné à rendre l'Europe plus verte, plus numérique et plus résiliente après la crise COVID. L'incertitude géopolitique participe à limiter l'élan.

Les écarts de croissance au sein de l'UE sont importants. L'Allemagne, traditionnellement le moteur économique de l'Europe, reste bloquée à une maigre croissance de +0,1 % en 2025 et de +1,0 % en 2026. L'Allemagne sort toutefois de la récession. La France et l'Italie souffrent de la faiblesse de la demande intérieure et de l'instabilité politique, tandis que l'Espagne continue d'enregistrer des résultats supérieurs aux attentes grâce au tourisme et à l'utilisation efficace des fonds de relance de l'UE (2025 : +2,2 %, 2026 : +1,8 %).

En France

Une nouvelle fois nous abordons notre débat d'orientations budgétaires dans un environnement français mobilisé par des incertitudes institutionnelle et économique. **La France traverse une période d'instabilité politique** depuis plusieurs années qui s'est parachevée en septembre dernier avec la chute du gouvernement Bayrou. **Le contexte économique national est, dès lors, plus incertain.** Les projections de la Banque des territoires retiennent la convention d'une politique budgétaire inchangée par rapport aux hypothèses de juin avec un déficit de 5,4 % du PIB en 2025 et un ajustement structurel primaire de 0,6 % du PIB en 2026 et de 0,4 % en 2027. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2025, la croissance s'établirait à 0,7 %.

La croissance est révisée à la baisse en 2026 et 2027 compte tenu du contexte national plus incertain et à des hypothèses sur l'environnement international plus défavorables, du fait notamment d'un taux de change de l'euro et d'un prix du pétrole plus élevés, ainsi que d'une moindre demande externe. Après 2,3 % en moyenne annuelle en 2024, l'inflation totale se maintiendrait au-dessous de 2 % sur

tout l'horizon de projection et resterait une des plus faibles de la zone euro. Elle baisserait fortement à 1,0 % en 2025, en raison du recul des prix énergétiques et de la modération des prix des services, puis atteindrait respectivement 1,3 % et 1,8 % en 2026 et en 2027. L'inflation hors énergie et alimentation poursuivrait sa décrue pour atteindre 1,7 % en 2025 (après 2,3 % en 2024), puis 1,6 % en 2026 et en 2027.

Nous inscrivons notre débat dans un contexte financier particulièrement tendu. Alors que notre pays connaît une hausse du taux de chômage à 7,5% et un taux de pauvreté au plus haut depuis 30 ans, et fait face à des défis majeurs avec des efforts en matière d'investissements pour la défense, la santé, la cybersécurité, l'industrialisation et le social, nous sommes engagés dans une trajectoire de ralentissement de la dépense publique selon l'économiste Éric Heyer, directeur de département à l'OFCE. « Ce sont 120 milliards d'économies imposés par les engagements européens d'ici 2029 ».

2. Une analyse sectorielle rétrospective et prospective alertante dans laquelle s'inscrit Valdevy

Les enseignements de l'étude annuelle

L'étude annuelle rétrospective et prospective des finances des bailleurs sociaux effectuée par la Banque des Territoires en septembre 2025 met en évidence que :

- « L'année 2023 a été marquée par une poursuite des tensions inflationnistes et un relèvement du taux du livret A, dans un contexte général de hausse des taux d'intérêt et d'un marché de l'immobilier en berne. Ces éléments ont fortement affecté les organismes de logement social, pour lesquels une grande partie de la dette est indexée sur le taux du livret A. Ainsi, en 2023, le poids des annuités financières a lourdement pesé sur le ratio d'autofinancement locatif du secteur, qui s'établit au niveau historiquement bas de 1,5 % du total des loyers (perdant 4,5 points), avec une charge liée au paiement des intérêts de la dette en forte hausse. »
- Le modèle imaginé par le gouvernement (financer les enjeux d'investissement par la vente des logements sociaux) est empêché : « le contexte immobilier dégradé et les difficultés d'accès aux crédits pour les particuliers, qui rendent plus difficiles les possibilités de vente de logements sociaux à des personnes physiques, ont en outre grevé le ratio d'autofinancement global. »
- Si le ratio de potentiel financier (=fonds propres) atteint 1 700 € par logement à fin 2023 et démontre qu'il demeure une capacité d'investissement globale chez les bailleurs sociaux, « le scénario central étudié montre que les enjeux d'investissement emmènent celui-ci à 365 € par logement dès 2035, avec un maintien de cet ordre de grandeur sur les 20 années suivantes. »

- Bien que la Banque des Territoires envisage notamment un scénario alternatif avec une maîtrise des coûts de construction, elle prévient que ce serait une rupture de la tendance des vingt dernières années ; période avec une « hausse des coûts de construction structurellement supérieure à l'inflation ».
- Dans le scénario central étudié, « L'objectif d'atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050, comme le prévoit la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), implique une rénovation du parc actuel dans sa quasi-intégralité. La loi Climat et résilience nécessite quant à elle l'éradication à l'horizon 2034 de tous les logements dont l'étiquette DPE est E/F/G. Notre scénario central respecte l'échéance de la loi Climat et résilience de 2034 et maintient un effort de production d'au moins 75 000 logements par an. En revanche, dans ce scénario, malgré des investissements massifs projetés en réhabilitations thermiques, l'objectif de la SNBC n'est que partiellement atteint : le pourcentage du parc conforme aux étiquettes DPE attendues est seulement de 60 % en 2050 et de 80 % en 2060. Le modèle financier des bailleurs sociaux repose en effet sur un équilibre à trouver entre effort de construction (3,2 millions de nouveaux logements dans notre scénario sur 40 ans) et ambition des réhabilitations (un total de 5,3 millions de réhabilitations réalisées sur la période 2024-2063, dont 3,3 millions de réhabilitations thermiques), dans un cadre budgétaire contraint ».
- « En outre, bien que la situation financière agrégée du secteur reste globalement soutenable, elle masque de potentielles fortes disparités entre bailleurs sociaux. Leur adaptation aux nouvelles normes environnementales, tout comme leur capacité à produire du logement neuf, dépendront aussi de leur ancrage territorial, de la structure de leur dette, et des choix d'investissement qu'ils opéreront dans les années à venir. »

L'impact pour Valdevy

Dans ce contexte d'instabilité gouvernementale cumulée avec la baisse des dépenses publiques annoncée, notre budget doit prendre en compte les grands indicateurs.

Un léger souffle avec la baisse du taux du livret A

En fixant à 1,7% depuis le 1^{er} août le taux de rémunération du livret A, les bailleurs sociaux bénéficient d'une légère respiration. Selon les prévisions, la rémunération du livret pourrait tomber à 1,5 %, en février 2026.

En ce qui concerne VALDEVY, les effets de cette baisse du Livret A doivent être nuancés :

- Si VALDEVY dispose d'un ratio d'endettement inférieur à la moyenne de la profession : 27,4% du total des loyers en 2024, pour une médiane 2023 des OPH de 38,2% et à celle des OPH de notre zone géographique (33,3%), ses autres ratios de gestion (taxes foncières, frais de personnel, frais de gestion) sont supérieurs ou proches des moyennes de la profession ;

- Le rythme d'investissement soutenu a engendré la très forte mobilisation d'emprunts sur les années 2024 (56 M€) et 2025 (42 M€ prévus au budget 2025 et 21 M€ contractualisés au 30/9/2025), qui va venir renchérir notre volume d'intérêts ;

Un risque sur les recettes

Le FNAP en péril et avec lui les aides à la pierre pour la construction du neuf.

Comme le souligne le rapport sénatorial présenté en juillet sur le Fonds National des aides à la pierre (FNAP), sans un apport budgétaire massif, le FNAP pourrait ne plus pouvoir remplir ses missions dès 2026. Depuis 2018, l'Etat s'est désengagé du fond au financement paritaire, laissant Action Logement « combler le vide » jusqu'en 2024. Sans intervention nouvelle de l'Etat, le FNAP avec les seules ressources des bailleurs et des prélèvements SRU n'aurait plus la capacité de poursuivre son action directe d'aide à la construction des logements sociaux.

La RLS continue de nous mettre en péril

La réduction de loyer de solidarité (RLS) a été réduite en 2025 de 1,3 milliard à 1,1 milliard d'euros. Cette baisse effective de 200 millions d'euros, concrétisée par la signature d'un arrêté qui a été publié au Journal officiel du 25 mai, est estimée pour Valdevy à environ 400 000 €. Nous ne disposons d'aucune garantie sur le prolongement de l'arrêté signé en 2025 sur les comptes 2026. Malgré une légère baisse de la RLS l'an dernier, le secteur reste fragilisé. Le mouvement HLM alerte sur l'urgence de son abrogation si l'on veut réimpulser une dynamique.

La RLS 2024 a représenté (nette du lissage) 3,3 M€ pour VALDEVY, soit 4,38% des loyers quittancés et la prospective intègre une RLS quittancée de même ampleur pour les années à venir, nous privant sur 2025-2033 d'une recette prévisionnelle de 33,6 M€.

Un retrait des soutiens financiers des institutions

Le Val-de-Marne, comme l'Essonne et les Yvelines, ainsi que la région Île-de-France, ont retiré leur soutien financier au logement social, représentant une perte de 100 à 200 millions d'euros. A l'échelle des bailleurs sociaux en Ile-de-France, "Si on compare aux 3,5 milliards d'euros dépensés pour produire 17 722 logements, ça n'est pas rien" pour reprendre les termes de la directrice de l'AORIF dans le Parisien.

3. Les enjeux de Valdevy en 2026

Compte-tenu de l'autofinancement négatif des comptes 2024, la Direction Générale de VALDEVY a présenté au Conseil d'Administration du 15 juillet 2025 une note prospective mettant en évidence les actions correctrices à mettre en œuvre pour rétablir un autofinancement supérieur aux seuils d'alerte (0% sur un exercice et/ou 3% en moyenne sur les 3 derniers exercices).

Ce sont ces actions correctrices qui vont guider les orientations stratégiques du budget 2026, en sachant que la plupart étaient déjà intégrées dans le budget 2025. Ce plan s'appuie également sur les préconisations du rapport ANCOLS.

Les orientations financières

Optimiser et diversifier les recettes locatives

- Minimiser la vacance locative des logements hors démolition : en réduisant la vacance financière en-dessous de 2%
- Réduire la vacance financière des parkings, initier l'introduction du paiement systématique des parkings résidentialisés et mettre en œuvre l'harmonisation globale des tarifs avec recherche a minima d'une recette constante
- Etudier et mettre en œuvre l'harmonisation des loyers des commerces avec recherche a minima d'une recette constante
- Développer la location d'antennes relais sur les toits de nos résidences
- Créer des recettes publicitaires en louant des emplacements sur nos pignons
- Mettre en place les loyers plafonds à la relocation
- Rechercher et optimiser les recettes de CEE et de dégrèvements de taxes foncières

Maîtriser nos dépenses

- L'étude de nos frais de gestion sur le dernier trimestre 2025 permettra de dégager des axes de réduction. D'ores et déjà, s'agissant des coûts informatiques, la mise en concurrence de notre marché d'infogérance et d'assistance fonctionnelle, ainsi que l'internalisation de la DSI devrait permettre de réduire les coûts.
L'acquisition du siège, si elle a été conclue en 2026, permettra de supprimer le coût de la location immobilière au Baudran de 600 000 € et les locations pour les événements institutionnels et professionnels d'environ 45 000 € à compter de 2027 (le temps de la réalisation des travaux).
- La maîtrise de la masse salariale fortement recommandée par la Banque des territoires sera étudiée mais paraît difficilement atteignable en 2026 pour deux raisons :

- Nous avons poursuivi en 2025 le recrutement des fonctions manquantes et rendues nécessaires par la taille de notre organisme et nos missions en proximité (DSI, SRL, contrôle de gestion) et ces recrutements opérés plutôt au deuxième semestre 2025 vont être en incidence sur une année entière en 2026.
- Nous devons adhérer à l'assurance chômage si nous souhaitons conserver en partie les réductions de cotisations qui viennent alléger la masse salariale ; ce qui va renchérir nos charges d'environ 0,7 M€ à l'année dans un premier temps (somme à minorer des allocations de retour à l'emploi que nous ne verserons plus à court ou moyen terme).
 - Réduction de l'impayé : la réduction du taux d'impayé (pm : 3,05% en 2024 à rapprocher d'une médiane 2023 de 1,7% pour les OPH de notre zone de tension) demeure un objectif fort, même s'il est contrarié par la résorption indispensable des retards de régularisations de charges. Les campagnes en vue d'optimiser le taux de prélèvement seront poursuivies. Actuellement, le taux de prélèvement brut (avant rejets) est en moyenne de 70%.

Assurer nos recettes de cession

Conformément aux prospectives que nous avons présentées au conseil d'administration, l'intégration des mesures ci-dessus ne permet pas de dégager une tendance satisfaisante d'exploitation. De ce fait, seule l'intégration d'un niveau très ambitieux de cessions permet de dégager les fonds propres nécessaires à nos investissements. Pour mémoire, le niveau prévisionnel de cession de 2025 s'élève à 10 M€ et le niveau intégré dans les prospectives pour 2026 est du même niveau. Tout retard de perception compromet notre résultat d'exploitation.

Plusieurs cessions sont inscrites dans nos prospectives 2025 et doivent être menées à terme : à Arcueil (72 rue Marius Sidobre et 10 rue du dispensaire), 28 Ampère à Cachan, la 1^{ère} cession de charges foncières à Villejuif dans l'opération Lebon Lamartine, la cession foncière dans le cadre de la ligne 15 à Vitry). Pour 2026, la cession du terrain de la Fédération Française de Handball à Gentilly, et la 2^e tranche de la cession de charges foncières Lebon Lamartine). L'ensemble de ces cessions représente près de 17 M€.

Nos enjeux sur le patrimoine

Répondre au défi de la réhabilitation

Les bailleurs sociaux sont soumis au double défi de concilier réhabilitation massive des logements et construction neuve. Valdevy se concentre presque essentiellement dans les 10 prochaines années sur

l'enjeu réhabilitation pour des raisons économiques. Les projections effectuées au sein du mouvement HLMN montrent d'ailleurs que la situation financière des bailleurs sociaux ne permet pas d'assurer à la fois un niveau soutenu de production neuve de logements et d'atteindre dans le même temps la neutralité carbone de l'ensemble du parc social.

Nous nous mobilisons pour répondre aux exigences climatiques et environnementales imposées par la législation en rénovant massivement notre parc. Pour autant, en dépit de cette mobilisation massive en termes de réhabilitations, nous ne pourrons pas atteindre l'objectif de décarbonisation à l'horizon 2050-2060, comme aucun bailleur d'ailleurs.

Cependant, nous poursuivons notre politique patrimoniale ambitieuse inscrite dans notre Plan Stratégique du Patrimoine afin de répondre aux enjeux thermiques et de confort de nos locataires.

A Arcueil, les travaux de réhabilitation lourde commencent dans les 211 logements à Raspail, comme les 6 logements en centre-ville « Jean Jaurès » et les 179 logements de Julian Grimaud à Villejuif ainsi que la résidence « Moulin de Cachan » de 164 logements.

La réhabilitation de la Chamoiserie à Gentilly devrait être terminée au premier trimestre 2026.

Les projets des réhabilitations des cités Duclos-Benoit Malon, Gouret à Villejuif, Capra à Vitry et Reine-Blanche poursuivront leur avancée pour démarrer en 2027. Diagnostics, études,ancements des marchés pour choix MOE ou entreprises, ateliers de concertation et réunions avec les locataires rythmeront l'année. Les réhabilitations thermiques des bâtiments en étiquettes F des programmes Rue du Paroy et rue de la Paix à Gentilly et de la division Leclerc à Arcueil feront l'objet d'études pour un lancement en 2027.

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, les travaux lourds des 300 logements de Lebon Lamartine à Villejuif se poursuivront, auxquels s'ajouteront les études sur les espaces extérieurs et la réflexion sur les locaux destinés à accueillir des Entreprises Sociales et Solidaires.

La production neuve

Notre contribution à l'effort de production est très modeste. En Ile-de-France, le volume soutenu attendu s'élève à environ 75 000 logements par an afin de répondre à notre mission de cohésion sociale, et satisfaire la demande de logements sociaux. Pour rappel, 70 % des Franciliens y sont éligibles, mais seuls 26 % vivent en logement social. Alors que l'Île-de-France compte 918 000 familles en quête de logements sociaux (chiffre de juillet), seule une demande sur quatorze est satisfaite.

Les freins sont nombreux et d'abord le manque de moyens financiers. Depuis 2018, la réduction du loyer de solidarité (RLS) imposée par l'État a fortement impacté notre capacité d'investissement. Cette mesure nous a occasionné un manque à gagner de 28 millions d'euros depuis 2018 ! Ce manque a forcément joué sur nos capacités à générer du logement social.

A cela s'ajoute un tarissement du foncier disponible qui met en concurrence les bailleurs sociaux entre eux mais aussi contre les promoteurs ce qui renchérit le montant des opérations.

Dans ce contexte, Valdevy envisage aussi l'acquisition-amélioration du bâti existant comme une orientation. L'acquisition amélioration de la gendarmerie de Cachan s'inscrit dans cette politique. La livraison est prévue pour la fin d'année 2026.

Notre capacité nette de production neuve est très faible, centrée sur les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre d'opération ANRU intégrant des logements supplémentaires "droit commun". Le chantier "Frick" de 74 logements dont une partie viendra compléter la reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU, situé ZAC des Ardoines à Vitry, se poursuit avec une livraison prévue en mars 2027.

Deux opérations neuves sont engagées en VEFA à Gentilly et à Arcueil (Moulin de la Roche et Bertholet). Néanmoins nous privilégions des opérations que nous maîtrisons seuls, veillant à maintenir notre savoir-faire de maîtrise d'ouvrage directe.

Nos enjeux de gestion locative et de politique sociale

Participer aux projets de cohésion sociale en redessinant la ville

Engagé dans les opérations de l'ANRU 2, Valdevy engage la dernière phase de démolition à Lebon Lamartine au premier trimestre 2026.

Avant la phase de démolition de Germain Defresne et Les Maisons, les opérations en conception-réalisation sont menées à Vitry (Frick et CA 61). Ce sont 74 et 115 logements prévus entre 2026 et 2027.

Hors dispositif ANRU, le démarrage de la démolition de Gabriel Péri à Vitry est annoncé au premier trimestre.

Nous nous appuyons sur un programme d'actions confortées pour le bien vivre ensemble

Comme en 2025, avec les nouveaux contrats de ville, ce sont plus de 2 M€ qui sont consacrés aux actions dans les QPV. Parmi les axes développés, 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. Nous accentuons les actions d'amélioration du quotidien en complément des actions de cohésion sociale avec 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. Dans tous nos quartiers, nous poursuivons nos actions d'animations sociales au sein de notre patrimoine

avec l'appui de nos partenaires. L'effort quant aux questions de sécurité est maintenu avec la gestion des voitures épaves ou ventouses par exemple. Par ailleurs, les procédures contentieuses contre les locataires titulaires ou occupants mis en cause dans trafic de stupéfiants dans nos résidences et cités, seront poursuivies, en collaboration avec les Maires.

Certification ISO et plan qualité de service dans la proximité

Valdevy poursuit sa feuille de route dont un de piliers repose sur la démarche qualité, visant à emmener l'ensemble de la structure vers une amélioration continue. Notre démarche va prendre un nouvel appui, avec la cartographie des risques. Il s'agit d'un outil de pilotage et de prévention. Elle vise à se préparer et agir plus sereinement pour garantir notre mission auprès de nos locataires. Le risque se situe au croisement des vulnérabilités de l'organisation et des aléas rencontrés (financier, stratégique, humain, de réputation, opérationnel, juridique).

Après les étapes de revues de processus en 2025 dont une présentation a été faite en CA, et la revue de direction début 2026, Valdevy va engager la dernière étape vers la certification ISO 9001 que nous recherchons en 2026. L'ensemble de la démarche cherche à garantir une homogénéité et une traçabilité dans les pratiques, Sécuriser les activités clés, répondre aux exigences réglementaires et de qualité ainsi que clarifier les responsabilités entre directions.

Plan d'actions proximité

Naturellement, nous poursuivons la mise en place progressive du plan d'actions vers une meilleure qualité de service en proximité présentée en 2025. Il s'appuie sur l'harmonisation des pratiques, la formation, le suivi managérial et l'évaluation. Il engage l'ensemble des services de Valdevy.

Sur le terrain, le suivi des prestataires demeure un sujet majeur dans l'amélioration de notre qualité de service. Le déploiement d'un nouvel outil de suivi et l'amélioration de la configuration de notre outil métier constituent deux soutiens dans cette ligne d'amélioration.

Service Relations Locataires

La relation au locataire constitue le cœur de notre métier, une mission commune à tout l'organisme. Améliorer l'accueil et l'écoute de nos locataire et lui donner une réponse qualifiée et rapide constituent un point d'amélioration. Elle passe par la formation de nos personnels, l'amélioration de nos outils métiers et la création d'un service unique d'accueil.

En novembre 2025 nous franchissons une première étape avec l'ouverture de notre plateforme d'appels, le SRL. Il s'agit d'un accueil téléphonique unique permettant de centraliser les appels et de délivrer un message clair et harmonisé à l'ensemble de nos locataires.

Ce service s'appuie sur le projet d'accueil de Valdevy. A travers cette plateforme, nous créons un point d'entrée de la relation locataire. Le SRL s'inscrit dans notre objectif de favoriser la traçabilité et le suivi de la réclamation. Ainsi, les coordonnées téléphoniques et mail des locataires sont systématiquement vérifiés, toutes les demandes des locataires sont intégrées dans le logiciel de GRC Ulis et transmises au niveau 2 lorsque cela le nécessite.

S'adapter aux mutations sociales et adapter nos pratiques aux outils de peuplement

La mise en place de la gestion en flux tout comme la potentielle mise en oeuvre du plan partenarial de la gestion de la demande peuvent impacter la politique de peuplement au sein de nos villes, nécessitant de mettre des dispositifs d'analyse de ses impacts à l'échelle de Valdevy. Par ailleurs, le processus d'attribution avec l'information et la communication des demandeurs doit être améliorée. L'augmentation massive du nombre de demandeurs de logement avec une chute de la rotation au sein du parc en parallèle avec la baisse de la production neuve laisse entrevoir plusieurs années de gestion difficile de la politique d'attribution. Sur le territoire de l'EPT 12, l'ancienneté moyenne de la demande en 2023 est de 31,3 mois. Dans le département, le nombre de demandes actives a augmenté de 6,2%. Nous devons travailler le parcours locatif en valorisant les mutations et mieux informer les locataires et habitants. Face à la pénurie de logements sociaux, les tensions risquent de s'accroître et la pression être de plus en plus difficile pour les élus comme pour les personnels. Par ailleurs, comme l'ensemble du mouvement HLM, nous constatons la hausse des familles monoparentales et des couples sans enfants ou de personne seule. Le niveau des ressources faiblit et nous sommes témoins de la hausse de l'isolement et de la précarité aussi sur un public plus actif qu'auparavant.

Délibération N°2

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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 JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Délibération N°2

Débat d'orientations budgétaires 2026

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L.2312-1 du code général des collectivités territoriales applicable aux offices publics de l'habitat,

Considérant que cet article prévoit que, dans un délai de deux mois précédant le vote du budget annuel, il soit soumis au conseil d'administration un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ;

Vu le rapport sur les orientations budgétaires 2026 ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide,

Article unique :

De prendre acte du débat d'orientations budgétaires.

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

LOYERS

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE

ARCUEIL	01/01/2025 ANNUEL	01/01/2026 ANNUEL	Taux d'augment.	Ecart pour un F3	LOYER MAXI 2026	Marge
Calcul à la surface corrigée						
A011-Paul Vaillant Couturier - Bâts 1.2.4.5.6	47,419 €	47,91 €	1,04%	3,78 €	48,10 €	0,39%
A011-Paul Vaillant Couturier - Bâts 7.8	48,208 €	48,71 €	1,04%	3,84 €	???	
A031-Cherchefeuille - Bâts B1.B2.B3.B4.B5.B6	43,894 €	44,35 €	1,04%	3,42 €	48,77 €	9,06%
A041-Les Irlandais - Bâts A.B.C.D.E.F.G.H.I	47,867 €	48,37 €	1,04%	3,65 €	48,40 €	0,07%
A051-Vache Noire - Bât B	48,213 €	48,71 €	1,04%	4,35 €	48,76 €	0,09%
A061-Raspail - Bât 1A	40,990 €	41,42 €	1,04%	3,27 €	48,73 €	15,01%
A061-Raspail - Bâts 1B.2.3A.3B	44,121 €	44,58 €	1,04%	3,52 €	48,73 €	8,52%
A061-Raspail - Bât 4	45,116 €	45,59 €	1,04%	3,60 €	48,73 €	6,45%
A062-ILN Raspail - Bâts C1.C2.D	61,028 €	61,66 €	1,04%	6,08 €		
A091-Clément Ader - Bâts A.B	42,321 €	42,76 €	1,04%	3,67 €	48,73 €	12,25%
A091-Clément Ader - Bâts 8.9	44,031 €	44,49 €	1,04%	3,82 €	48,73 €	8,71%
A101-Chaperon Vert - Bâts AG.CJ.CI	47,867 €	48,37 €	1,04%	3,94 €	48,40 €	0,07%
A101-Chaperon Vert - Bâts AK.AN.CL	51,129 €	51,66 €	1,04%	4,21 €	51,71 €	0,10%
A102-Chaperon Vert - Bâts CM.AO.AP	51,129 €	51,66 €	1,04%	4,34 €	51,71 €	0,10%
A102-Chaperon Vert - Bâts AQ.AT.CR.CS.HX	47,867 €	48,37 €	1,04%	4,07 €	48,73 €	0,75%
A111-Emile Zola - Bât B	43,295 €	43,75 €	1,04%	4,32 €	48,82 €	10,40%
A121-Auguste Delaune - Bâts A.B.C.D	47,699 €	48,19 €	1,04%	4,88 €	48,82 €	1,29%
A151-Maison des Gardes - Bâts A.B.C.D.E	58,702 €	59,31 €	1,04%	5,39 €	60,15 €	1,39%
A152-Maison des Gardes - Bât E1	58,164 €	58,77 €	1,04%	5,19 €	59,60 €	1,40%
A153-Maison des Gardes - Tous les bâts	62,525 €	63,18 €	1,04%	5,80 €	64,07 €	1,40%
A221-Rue Paul Signac - Bât.1	55,805 €	56,39 €	1,04%	3,77 €		
A443-Eglise 1 - Bâts A.B.C.	62,928 €	63,58 €	1,04%	6,22 €	64,48 €	1,40%
A444-Eglise 2 - Bâts Rue, Place, Angle	62,928 €	63,58 €	1,04%	6,22 €	64,48 €	1,40%
Calcul à la surface utile						
A446-Division Leclerc - Bât.1	96,595 €	96,59 €	0,00%	0,00 €	101,42 €	4,76%
A450-Cité Paysagère - PLUS CD	79,063 €	79,89 €	1,04%	5,21 €	81,02 €	1,41%
A450-Cité Paysagère - PLAI	81,310 €	82,16 €	1,04%	5,36 €	83,35 €	1,43%
A452-Clos des Guise - Loc. de la Vache Noire	83,133 €	84,00 €	1,04%	5,04 €	85,40 €	1,64%
A452-Clos des Guise - Loc. hors Vache Noire	84,428 €	85,31 €	1,04%	4,90 €	85,40 €	0,11%
A453-Antoine Marin - Loc. de la Vache Noire	84,105 €	84,98 €	1,04%	4,67 €	87,07 €	2,40%
A453-Antoine Marin - Loc. hors Vache Noire	86,096 €	86,99 €	1,04%	4,92 €	87,07 €	0,09%
A456-Le Cirque - PLUS	94,705 €	95,69 €	1,04%	5,66 €	96,47 €	0,81%
A456-Le Cirque - PLUS CD	85,135 €	86,02 €	1,04%	5,09 €	86,72 €	0,81%
A456-Le Cirque - PLAI	84,296 €	85,17 €	1,04%	5,04 €	85,83 €	0,77%
A456-Le Cirque - PLS	155,844 €	157,46 €	1,04%	9,32 €	182,29 €	13,62%
A458-Cauchy - PLUS CD	79,688 €	80,52 €	1,04%	4,70 €	80,59 €	0,09%
A458-Cauchy - PLUS	90,377 €	91,32 €	1,04%	5,33 €	91,34 €	0,03%
A458-Cauchy - PLAI	80,340 €	81,18 €	1,04%	4,73 €	81,17 €	-0,01%
A459-Les Carriers - PLUS CD	83,301 €	84,17 €	1,04%	4,91 €	85,98 €	2,11%
A461-Berthollet - PLUS CD	83,848 €	84,72 €	1,04%	4,94 €	85,82 €	1,29%
A461-Berthollet - PLUS	95,935 €	96,93 €	1,04%	5,65 €	98,16 €	1,25%
A461-Berthollet - PLAI	85,245 €	86,13 €	1,04%	5,02 €	87,27 €	1,30%
A462-Allendé Lénine - PLUS CD	83,301 €	84,17 €	1,04%	4,76 €	85,24 €	1,26%
A463-Alice Milliat - PLUS CD	83,031 €	83,89 €	1,04%	4,75 €	86,42 €	2,92%
A463-Alice Milliat - PLUS	95,968 €	96,97 €	1,04%	5,49 €	99,87 €	2,91%
A463-Alice Milliat - PLAI	85,424 €	86,31 €	1,04%	4,89 €	88,93 €	2,94%

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

S²LO

Publié le

Taux

Ecart pour

LOYER MAXI

ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE

ARCUEIL	01/01/2025 ANNUEL	01/01/2026 ANNUEL	d'augment.	taux	2025	
A464-Simone de Beauvoir - PLUS CD	84,866 €	85,75 €	1,04%	4,63 €	87,75 €	2,28%
A465-Villa Mélanie - PLUS CD	83,458 €	84,33 €	1,04%	4,92 €	85,09 €	0,90%
A466-Django Reinhardt - PLS	155,844 €	157,46 €	1,04%	8,91 €	179,34 €	12,20%
A468-Rosalie - PLUS	91,294 €	92,24 €	1,04%	6,01 €	92,33 €	0,09%
A468-Rosalie - PLAI	81,209 €	82,05 €	1,04%	5,35 €	82,13 €	0,09%
A469-Le Côteau - PLS	156,807 €	158,44 €	1,04%	9,38 €	174,17 €	9,03%
A474-Jeanne d'Arc - PLUS	96,773 €	97,78 €	1,04%	5,62 €	97,89 €	0,11%
A474-Jeanne d'Arc - PLAI	86,274 €	87,17 €	1,04%	5,01 €	87,24 €	0,08%
A476-Fournière (PLUS)	96,612 €	97,62 €	1,04%	5,86 €	97,70 €	0,08%
A476-Fournière (PLAI)	85,736 €	86,63 €	1,04%	5,20 €	86,71 €	0,10%
A478-36 Lénine - PLUS	99,177 €	100,21 €	1,04%	5,33 €	101,55 €	1,32%
A478-36 Lénine - PLAI	88,141 €	89,06 €	1,04%	4,74 €	90,25 €	1,32%
A479-Les Artistes-D (PLUS)	96,105 €	97,10 €	1,04%	5,66 €	97,15 €	0,05%
A479-Les Artistes-D (PLAI)	85,309 €	86,20 €	1,04%	5,03 €	86,30 €	0,12%
A479-Les Artistes-E/F (PLUS)	102,904 €	103,97 €	1,04%	6,06 €	104,07 €	0,09%
A479-Les Artistes-E/F (PLAI)	91,307 €	92,26 €	1,04%	5,38 €	92,40 €	0,16%
A480 -Studio 33 (PLUS)	100,881 €	101,93 €	1,04%	5,95 €	102,02 €	0,09%
A480 -Studio 33 (PLAI)	89,732 €	90,67 €	1,04%	5,29 €	90,75 €	0,09%

LOYERS

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE

CACHAN	01/01/2025 ANNUEL	01/01/2026 ANNUEL	Taux d'augment.	Ecart pour un F3	LOYER MAXI 2026	Marge
<u>Calcul à la surface corrigée</u>						
C001 - LE COTEAU (PLA)	48,280 €	48,782 €	1,04%	4,10 €	48,82 €	0,08%
C002 - LA PLAINE 1 (PLA MOULIN)	47,547 €	48,041 €	1,04%	4,00 €	48,10 €	0,11%
C002 - LA PLAINE 1 (PLA TASSIGNY)	47,480 €	47,974 €	1,04%	3,99 €	48,03 €	0,12%
C003 - LA PLAINE 2 (PLA)	48,212 €	48,713 €	1,04%	4,76 €	48,77 €	0,12%
C004 - MARC SANGNIER (PLA)	48,280 €	48,782 €	1,04%	4,56 €	48,82 €	0,08%
C005 - GUICHARD/HENOUILLE (PLA)	59,477 €	60,096 €	1,04%	6,13 €	60,15 €	0,09%
C006 - MIRABEAU/GUICHARD (PLA)	59,490 €	60,109 €	1,04%	5,47 €	60,16 €	0,08%
C007 - DELAGE/GUICHARD (PLA)	63,355 €	64,014 €	1,04%	6,04 €	64,07 €	0,09%
C008 - LES SAUSSAIES (PLA)	63,755 €	64,418 €	1,04%	6,30 €	64,48 €	0,10%
C902 - CENTRE VILLE (PLA)	59,477 €	60,096 €	1,04%	6,24 €	60,15 €	0,09%
C906 - LES ARTISTES (PLAI)	65,595 €	66,277 €	1,04%	9,72 €	66,33 €	0,08%
<u>Calcul à la surface utile</u>						
C009 - DUMOTEL (PLUS)	92,520 €	93,482 €	1,04%	5,85 €	93,58 €	0,10%
C009 - DUMOTEL (PLS)	127,297 €	128,621 €	1,04%	8,05 €	128,74 €	0,09%
C009 - DUMOTEL (PLAI)	82,176 €	83,031 €	1,04%	5,20 €	83,11 €	0,09%
C900 - LA PLAINE 3 (PLUS)	89,934 €	90,869 €	1,04%	4,36 €	90,94 €	0,08%
C900 - LA PLAINE 3 (PLAI)	80,004 €	80,836 €	1,04%	3,88 €	80,90 €	0,08%
C905 - COUSTÉ (PLUS)	114,620 €	115,812 €	1,04%	4,97 €	119,65 €	3,21%
C905 - COUSTÉ (PLAI)	101,824 €	102,883 €	1,04%	4,41 €	106,29 €	3,21%
C907 - DOLET (PLAI) PAV 98DOLET	72,606 €	73,361 €	1,04%	4,40 €	75,80 €	3,22%
C907 - DOLET (PLUS)	103,891 €	104,971 €	1,04%	6,30 €	115,47 €	9,09%
C907 - DOLET (PLAI 2)	98,198 €	99,219 €	1,04%	5,96 €	102,51 €	3,21%
C907 - DOLET (PLAI 3)	86,402 €	87,301 €	1,04%	5,24 €	87,90 €	0,69%
C908 - 31 GUICHARD (PLUS)	114,534 €	115,725 €	1,04%	3,08 €	119,46 €	3,13%
C908 - 31 GUICHARD (PLAI)	101,571 €	102,627 €	1,04%	2,73 €	106,03 €	3,21%
C909 - 60 ETIENNE DOLET (PLUS)	96,266 €	97,267 €	1,04%	5,67 €	100,12 €	2,85%
C909 - 60 ETIENNE DOLET (PLAI)	85,535 €	86,425 €	1,04%	5,04 €	88,96 €	2,85%
C909 - 60 ETIENNE DOLET (PLAI 2)	97,505 €	98,519 €	1,04%	5,75 €	98,66 €	0,14%
<u>Montant forfaitaire</u>						
C910 - AMPERE (Logt 0001)	254,927 €	254,927 €	0,00%	0,00 €		
C910 - AMPERE (Logt 0002)	201,932 €	201,932 €	0,00%	0,00 €		
C910 - AMPERE (Logt 0003)	240,398 €	240,398 €	0,00%	0,00 €		
C910 - AMPERE (Logt 0004)	213,560 €	213,560 €	0,00%	0,00 €		

LOYERS

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE

GENTILLY	01/01/2025 ANNUEL	01/01/2026 ANNUEL	Taux d'augment.	Ecart pour un F3	LOYER MAXI 2026	Marge
<u>Calcul à la surface corrigée</u>						
G021-Reine Blanche - Bâts A.B.C	48,102 €	48,602 €	1,04%	3,46 €	51,03 €	4,75%
G022-Reine Blanche Ext. - Bâts E.F.G2.H2.I.J.K	45,105 €	45,574 €	1,04%	4,14 €	51,03 €	10,68%
G022-Reine Blanche Ext. - Bâts E.F.G2.H2.I.J.K (RNOR)	47,675 €	48,171 €	1,04%	4,38 €	51,03 €	5,59%
G071-Frileuse - Bât D	51,126 €	51,658 €	1,04%	4,39 €	51,71 €	0,11%
G071-Frileuse - Bât E	51,126 €	51,658 €	1,04%	4,39 €	51,71 €	0,11%
G071-Frileuse - Bât F	51,126 €	51,658 €	1,04%	4,39 €	51,71 €	0,11%
G071-Frileuse - Bât G	50,081 €	50,602 €	1,04%	4,30 €	50,65 €	0,10%
G072-Frileuse - Bâts 1.2.3.4	51,126 €	51,658 €	1,04%	4,79 €	51,71 €	0,11%
G080-Frileuse - Bâts H.I.	50,081 €	50,602 €	1,04%	3,60 €	50,65 €	0,10%
G101-Chaperon Vert - Bât AH	50,744 €	51,272 €	1,04%	4,22 €	51,71 €	0,85%
G101-Chaperon Vert - Bâts A.B.C.D.E.F	51,132 €	51,664 €	1,04%	4,25 €	51,71 €	0,09%
G101-Chaperon Vert - Bât HV	50,744 €	51,272 €	1,04%	4,09 €	51,56 €	0,56%
G102-Chaperon Vert - Bât HW	50,752 €	51,280 €	1,04%	4,09 €	51,56 €	0,54%
G131-Rue de la Paix - Bât 01	39,447 €	39,447 €	0,00%	0,00 €		
G141-Centre Ville Gentilly Frérot - Bât 1	59,272 €	59,888 €	1,04%	5,91 €	60,15 €	0,43%
G142-Centre Ville Gentilly Cassin - Bâts A.A2.B.C.D.E	62,223 €	62,870 €	1,04%	5,66 €	63,13 €	0,41%
<u>Calcul à la surface utile</u>						
G447-Rue du Paroy - Bât.01	101,324 €	101,324 €	0,00%	0,00 €	105,25 €	3,73%
G448-La Chamoiserie - PLA	113,310 €	114,488 €	1,04%	6,38 €	119,05 €	3,83%
G448-La Chamoiserie - PLAI et PLA LM	90,635 €	91,578 €	1,04%	5,11 €	95,19 €	3,79%
G449-La République - PLUS et PLUS TS	105,260 €	106,355 €	1,04%	5,75 €	108,92 €	2,36%
G449-La République - PLAI	93,698 €	94,672 €	1,04%	5,12 €	96,92 €	2,32%
G451-Rue du Val de Marne - PLS	157,801 €	159,442 €	1,04%	7,52 €	159,59 €	0,09%
G457-Rue Gabriel Péri - PLUS	103,080 €	104,152 €	1,04%	5,63 €	104,24 €	0,09%
G457-Rue Gabriel Péri - PLAI	91,887 €	92,843 €	1,04%	5,02 €	92,93 €	0,09%
G467-L'aqueduc - PLUS CD	88,891 €	89,815 €	1,04%	5,16 €	89,94 €	0,13%
G467-L'aqueduc - PLUS	102,510 €	103,576 €	1,04%	5,95 €	103,58 €	0,00%
G467-L'aqueduc - PLAI	91,260 €	92,209 €	1,04%	5,30 €	92,21 €	0,00%
G473-Les Tilleuls - PLUS	102,152 €	103,214 €	1,04%	5,75 €	103,86 €	0,62%
G473-Les Tilleuls - PLAI	91,104 €	92,051 €	1,04%	5,13 €	92,64 €	0,64%
G477-Le Sand (PLUS)	104,904 €	105,995 €	1,04%	6,46 €	106,11 €	0,11%
G477-Le Sand (PLAI)	93,440 €	94,412 €	1,04%	5,75 €	94,44 €	0,03%

LOYERS

VILLEJUIF			01/01/2025		01/01/2026		Taux d'augm.	LOYER MAXI 2026	Marge
			loyers pratiqués	loyers à la relocation	loyers pratiqués	loyers à la relocation			
V010-V012-V013	AUGUSTE DELAUNE	SC	43,13 €	48,49 €	43,58 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	11,14%
V011	AUGUSTE DELAUNE (Tour)	SC	46,75 €	48,49 €	47,24 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	3,68%
V020	ARMAND GOURET	SC	43,13 €	48,49 €	43,58 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	11,14%
V030-V031	MAURICE THOREZ	SC	48,20 €	48,49 €	48,70 €	48,99 €	1,04%	49,03 €	0,67%
V040	P.V.COUTURIER	SC	46,75 €	48,49 €	47,24 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	3,68%
V050	ROBERT LEBON	SC	46,75 €	48,23 €	47,24 €	48,73 €	1,04%	48,73 €	3,07%
V060	PAUL BERT	SC	46,75 €	48,50 €	47,24 €	49,00 €	1,04%	49,04 €	3,68%
V070	JACQUES DUCLOS	SC	46,75 €	48,49 €	47,24 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	3,68%
V080	GRIMAU	SC	46,70 €	49,77 €	47,19 €	50,29 €	1,04%	50,33 €	6,24%
V090	EMILE PAIN	SC	43,13 €	48,49 €	43,58 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	11,14%
V100	BARBUSSE	SC	43,13 €	48,49 €	43,58 €	48,99 €	1,04%	49,04 €	11,14%
V120	PASSAGE DE LA FONTAINE	SC	47,95 €	48,21 €	48,45 €	48,71 €	1,04%	48,76 €	0,64%
V130	JEAN JAURES	SC	54,45 €	59,36 €	54,45 €	59,36 €	0,00%	60,03 €	9,29%
V140	PLACE DU MOUTIER	SC	54,92 €	59,47 €	55,49 €	60,09 €	1,04%	60,15 €	7,74%
V151	1/11 PLACE DES 11 ARPENTS	SC	54,92 €	59,47 €	55,49 €	60,09 €	1,04%	60,15 €	7,74%
V152	13/19 PLACE DES 11 ARPENTS	SC	54,92 €	59,47 €	55,49 €	60,09 €	1,04%	60,15 €	7,74%
V153	SONIA DELAUNAY	SC	55,14 €	59,33 €	55,71 €	59,94 €	1,04%	60,00 €	7,14%
V154	CAMILLE CLAUDEL	SC	58,45 €	63,83 €	59,06 €	64,50 €	1,04%	64,55 €	8,51%
V160	RUELLE AUX PRETRES	SU	84,92 €	88,68 €	85,80 €	89,61 €	1,04%	89,68 €	4,33%
V170	FLORA TRISTAN (PLUS)	SU	96,04 €	98,63 €	97,04 €	99,65 €	1,04%	100,48 €	3,43%
V170	FLORA TRISTAN (PLAI)	SU	85,41 €	87,73 €	86,30 €	88,64 €	1,04%	89,40 €	3,46%
V180	COQUETTES (PLUS)	SU	95,09 €	95,78 €	96,08 €	96,72 €	0,98%	96,71 €	0,66%
V180	COQUETTES (PLAI)	SU	84,46 €	85,09 €	85,34 €	85,96 €	1,02%	85,97 €	0,73%
V190	GROMESNIL (PLUS)	SU	98,63 €	98,63 €	99,65 €	99,65 €	1,04%	99,73 €	0,08%
V190	GROMESNIL (PLAI)	SU	87,87 €	87,87 €	88,78 €	88,78 €	1,04%	88,85 €	0,08%
V190	GROMESNIL (PLS)	SU	197,39 €	197,39 €	199,45 €	199,45 €	1,04%	199,60 €	0,08%
V200	PAUL GUIRAUD (PLUS)	SU	101,43 €	101,43 €	102,49 €	102,49 €	1,04%	102,59 €	0,09%
V200	PAUL GUIRAUD (PLAI)	SU	91,84 €	91,84 €	92,80 €	92,80 €	1,04%	92,88 €	0,09%
V200	PAUL GUIRAUD (PLS)	SU	186,08 €	186,08 €	188,01 €	188,01 €	1,04%	188,19 €	0,09%
V210	CAMPUS GRAND PARC (PLAI)	SU	78,19 €	78,19 €	79,00 €	79,00 €	1,04%	79,00 €	0,00%
V210	CAMPUS GRAND PARC (PLS)	SU	188,47 €	188,47 €	190,43 €	190,43 €	1,04%	190,43 €	0,00%
V210	CAMPUS GRAND PARC (PLUS)	SU	88,10 €	88,10 €	89,02 €	89,02 €	1,04%	89,02 €	0,00%
V220	EUGENE CANDON (PLAI)	SU	82,65 €	82,65 €	83,51 €	83,51 €	1,04%	83,51 €	0,00%
V220	EUGENE CANDON (PLS)	SU	188,47 €	188,47 €	190,43 €	190,43 €	1,04%	190,43 €	0,00%
V220	EUGENE CANDON (PLUS)	SU	93,06 €	93,06 €	94,02 €	94,02 €	1,04%	94,02 €	0,00%
V230	STALINGRAD (PLAI)	SU	78,72 €	78,72 €	79,54 €	79,54 €	1,04%	79,54 €	0,00%
V230	STALINGRAD (PLS)	SU	196,44 €	196,44 €	198,48 €	198,48 €	1,04%	198,48 €	0,00%
V230	STALINGRAD (PLUS)	SU	87,72 €	87,72 €	88,63 €	88,63 €	1,04%	88,63 €	0,00%

VITRY-SUR-SEINE		TYPE	FINANCT	LOYER 2025	LOYER 2026	Reçu en préfecture le 17/10/2025	Publié le	IGM.	F3	MAXI 2026	LOYER 2026	LOYER 2027
Y102	ROSENBERG 287 Logts	SC	PALULOS	34,50 €	34,81 €	1,04%	3,15	47,99 €	19,40%	ID : 094-279400071-20251013-CA/20251013_03-DE		
			PALULOS (Réhab)	38,28 €	38,68 €	1,04%	3,15	47,99 €	19,40%			
Y103	GABRIEL PERI 216 Logts	SC	PALULOS	29,77 €	30,08 €	1,04%	2,01	48,03 €	37,37%			
			PALULOS (Réhab)	31,98 €	32,32 €	1,04%	2,16	48,03 €	32,72%			
Y105	CLOS LANGLOIS 392 Logts	SC	PALULOS	43,48 €	43,94 €	1,04%	3,73	48,82 €	10,01%			
			PALULOS (Réhab)	44,56 €	45,02 €	1,04%	3,82	48,82 €	7,78%			
Y106	GERMAIN DEFRESNE 318 Logts	SC	PAM	37,68 €	38,07 €	1,04%	3,40	48,73 €	21,87%			
			PAM (Réhab)	44,48 €	44,95 €	1,04%	4,01	48,73 €	7,77%			
Y108	CAMILLE GROULT 210 Logts	SC	PALULOS	41,56 €	41,99 €	1,04%	4,00	48,82 €	13,99%			
Y109	PETITE SAUSSAIE 198 Logts	SC	PALULOS	40,22 €	40,64 €	1,04%	3,90	48,76 €	16,66%			
Y110	COMMUNE DE PARIS 354 Logts	SC	PALULOS	39,93 €	40,35 €	1,04%	3,81	48,76 €	17,25%			
Y111	15/17 BARBUSSE 254 Logts	SC	PALULOS	43,96 €	44,41 €	1,04%	4,23	48,10 €	7,66%			
Y112	VILMORIN 367 Logts	SC	PAM	41,86 €	42,29 €	1,04%	4,06	48,82 €	13,37%			
			PAM (Réhab)	44,56 €	45,02 €	1,04%	4,32	48,82 €	7,78%			
Y113	TOUR BRIQUE 118 Logts	SC	PALULOS	41,86 €	42,29 €	1,04%	4,24	48,73 €	13,21%			
			PALULOS (Réhab)	44,48 €	44,95 €	1,04%	4,51	48,73 €	7,77%			
Y114	MARRONNIER 150 Logts	SC	PALULOS	40,18 €	40,60 €	1,04%	3,80	48,82 €	16,84%			
Y115	MARIO CAPRA 244 Logts	SC	PALULOS	43,77 €	44,22 €	1,04%	4,36	48,05 €	7,97%			
Y116	ROGER DERRY 287 Logts	SC	PAM	39,97 €	40,39 €	1,04%	3,98	48,82 €	17,28%			
			PAM (Réhab)	44,56 €	45,02 €	1,04%	4,44	48,82 €	7,78%			
Y117	CAMELINAT 14 Logts	SC	PLA	54,28 €	54,85 €	1,04%	4,05	60,17 €	8,85%			
Y118	VILLA DS FLEURS 36 Logts	SC	PLA	53,82 €	54,38 €	1,04%	1,91	59,62 €	8,79%			
Y119	GERARD PHILIPPE (Coll.&Indiv.)	SC	PLA	54,19 €	54,76 €	1,04%	2,87	60,04 €	8,80%			
Y120	ROUGET DE LISLE 26 Logts	SC	PLA	57,93 €	58,53 €	1,04%	5,57	64,42 €	9,14%			
Y121	LES MAISONS 35 Logts	SC	PLA	57,93 €	58,53 €	1,04%	5,37	64,42 €	9,14%			
Y122	RONDENAY 38 Logts	SC	PLA (ANRU - 4,70 M²)	55,17 €	55,74 €	1,04%	5,50	64,42 €	13,47%			
Y123	CHÂTEAU 66 Logts	SC	PLA	57,93 €	58,53 €	1,04%	6,43	65,21 €	10,24%			
			PLATS	43,94 €	44,40 €	1,04%	4,38	48,10 €	7,69%			
Y124	DESIRE GRANET NEUF 18 Logts	SU	PLATS	79,04 €	79,86 €	1,04%	4,73	89,56 €	10,83%			
Y125	BELLEVUE 103 Logts	SC	PLA	58,04 €	58,65 €	1,04%	5,89	64,56 €	9,16%			
		SC	PLATS	43,94 €	44,40 €	1,04%	4,08	48,10 €	7,68%			
Y127	DESIRE GRANET Réhab. (91 logts)	SC	PALULOS	44,21 €	44,67 €	1,04%	3,37	48,76 €	8,40%			
			PALULOS (Réhab)	46,75 €	47,24 €	1,04%	3,57	48,76 €	3,13%			
Y128	LES BOULISTES (62 Logts)	SU	PLUS CD	81,02 €	81,86 €	1,04%	5,62	84,28 €	2,87%			
		SU	PLAI	83,37 €	84,24 €	1,04%	4,84	86,60 €	2,73%			
		SU	PLUS	93,96 €	94,94 €	1,04%	6,43	97,60 €	2,73%			
Y129	LAGAISSE (45 Logts)	SU	PLUS CD	81,27 €	82,11 €	1,04%	4,72	85,43 €	3,88%			
		SU	PLAI	84,37 €	85,25 €	1,04%	5,12	88,70 €	3,89%			
		SU	PLUS	94,97 €	95,96 €	1,04%	4,86	99,84 €	3,88%			
Y130	CHAMPOLLION (75 Logts)	SU	PLUS CD	81,39 €	82,24 €	1,04%	5,36	82,23 €	-0,01%			
		SU	PLAI	83,22 €	84,09 €	1,04%	4,26	84,52 €	0,51%			
		SU	PLUS	93,80 €	94,78 €	1,04%	6,18	95,22 €	0,46%			
Y131	LE LIT DE SEINE (59 Logts)	SU	PLUS CD Coll.	79,85 €	80,68 €	1,04%	5,26	83,94 €	3,89%			
		SU	PLUS CD Ind.	73,35 €	74,11 €	1,04%	6,93	80,82 €	8,30%			
		SU	PLUS ANRU Coll.	92,43 €	93,39 €	1,04%	6,09	97,17 €	3,89%			
		SU	PLUS ANRU Ind.	89,18 €	90,11 €	1,04%	8,42	93,75 €	3,89%			
Y132	LE LYS (44 Logts)	SU	PLUS CD	82,03 €	82,88 €	1,04%	5,26	86,91 €	4,64%			
Y133	CHAMPS FLEURIS (48 Logts)	SU	PLUS CD	79,43 €	80,25 €	1,04%	4,06	83,50 €	3,89%			
		SU	PLUS	90,31 €	91,25 €	1,04%	4,70	94,94 €	3,88%			
		SU	PLAI	80,42 €	81,25 €	1,04%	5,65	84,54 €	3,89%			
Y134	LES TRAVERSES DU COTEAU (45 Logts)	SU	PLUS CD	78,86 €	79,68 €	1,04%	4,03	82,90 €	3,88%			
		SU	PLAI	80,84 €	81,68 €	1,04%	5,61	84,98 €	3,89%			
		SU	PLUS	90,88 €	91,82 €	1,04%	4,88	95,53 €	3,89%			
		SU	PLUS ANRU	91,30 €	92,25 €	1,04%	4,35	95,98 €	3,88%			
Y135	LES SENTES DU COTEAU (49 Logts)	SU	PLUS CD	78,58 €	79,40 €	1,04%	4,36	82,61 €	3,89%			
		SU	PLAI	80,84 €	81,68 €	1,04%	3,78	84,98 €	3,89%			
		SU	PLUS	90,88 €	91,82 €	1,04%	4,10	95,53 €	3,89%			

VITRY-SUR-SEINE		TYPE	FINANCT	LOYER 2025	LOYER 2026	Reçu en préfecture le 17/10/2025	Publié le	IGM.	F3	MAXI 2026	LOUER	COSE
Y136	LE CANDIDE (29 Logts)	SU	PLUS	101,94 €	103,01 €	1,04%	5,03	93,22 €	1,66%			
		SU	PLAI	90,73 €	91,67 €	1,04%	5,09	84,98 €	1,66%			
		SU	PLUS CD	82,71 €	83,57 €	1,04%	4,25	76,04 €	2,69%			
Y137	HONORE DE BALZAC (263 Logts)	SU	PALULOS	73,23 €	73,99 €	1,04%	5,02	101,51 €	2,20%			
Y138	FRATERNITE (91 Logts)	SU	PLUS	98,25 €	99,28 €	1,04%	5,53	84,54 €	2,20%			
		SU	PLUS CD	81,83 €	82,68 €	1,04%	5,23	90,34 €	2,19%			
Y139	RESIDENCE DU MOULIN (60 Logts)	SU	PLUS	96,31 €	97,31 €	1,04%	6,09	98,46 €	1,17%			
		SU	PLAI	74,63 €	75,41 €	1,04%	4,46	76,30 €	1,16%			
		SU	PLUS CD	94,78 €	95,77 €	1,04%	5,83	96,90 €	1,17%			
Y140	LES FRANGES DU PARC (62 Logts)	SU	PLUS	99,02 €	100,05 €	1,04%	5,32	101,21 €	1,15%			
		SU	PLAI	87,78 €	88,69 €	1,04%	3,80	89,74 €	1,17%			
		SU	PLUS CD	82,67 €	83,53 €	1,04%	5,21	102,52 €	1,16%			
Y141	LA VALLEE (51 Logts)	SU	PLUS	100,28 €	101,33 €	1,04%	5,10	84,80 €	1,17%			
		SU	PLUS CD	82,94 €	83,81 €	1,04%	4,87	91,15 €	1,17%			
		SU	PLAI	89,16 €	90,08 €	1,04%	5,60	103,25 €	1,17%			
Y142	LA TISSERANDE (76 Logts)	SU	PLUS	100,99 €	102,04 €	1,04%	4,21	91,92 €	1,17%			
		SU	PLAI	89,91 €	90,85 €	1,04%	4,99	85,38 €	1,16%			
		SU	PLUS CD	83,52 €	84,39 €	1,04%	3,42	97,92 €	0,76%			
Y143	THALIA (36 Logts)	SU	PLUS	96,18 €	97,18 €	1,04%	5,34	87,11 €	0,75%			
		SU	PLAI	85,57 €	86,46 €	1,04%	2,85	100,29 €	0,00%			
Y144	IRIS (64 Logts)	SU	PLUS	99,76 €	100,29 €	0,54%	3,03	98,48 €	0,00%			
		SU	PLUS ANRU	97,95 €	98,48 €	0,54%	2,68	89,13 €	0,00%			
	Étude loyer en cours	SU	PLAI	88,66 €	89,13 €	0,53%	2,73	87,46 €	0,00%			
		SU	PLAI ANRU	86,99 €	87,46 €	0,54%	5,48	99,90 €	0,00%			
Y146	LA LICORNE (102 logts)	SU	PLUS	98,87 €	99,90 €	1,04%	5,86	99,90 €	0,93%			
		SU	PLUS ANRU	97,95 €	98,97 €	1,04%	5,17	88,63 €	0,00%			
		SU	PLAI	87,72 €	88,63 €	1,04%	5,28	88,63 €	0,83%			
		SU	PLAI ANRU	86,99 €	87,90 €	1,04%	4,67	78,20 €	0,00%			
Y145	JP SARTRE	SU	PLAI	77,40 €	78,20 €	1,04%	7,69	128,04 €	0,00%			
		SU	PLS	126,72 €	128,04 €	1,04%	5,29	88,15 €	0,00%			
		SU	PLUS	87,24 €	88,15 €	1,04%	4,67	78,20 €	0,00%			
Y148	LOUIS ARAGON	SU	PLAI	77,40 €	78,20 €	1,04%	5,37	89,60 €	0,00%			
		SU	PLUS	88,68 €	89,60 €	1,04%						

LOYERS TERRASSES ET JARDINS

Prix au M² de Surface Pondérée

ARCUEIL	01/01/2025 ANNUEL	01/01/2026 ANNUEL	Taux d'augment.
A151 - Maison des Gardes (Jardins)	48,75 €	49,26 €	1,04%
A153 - Maison des Gardes (Jardins)	55,48 €	56,06 €	1,04%
A443 - Eglise 1 (Jardins et Terrasse)	55,96 €	56,54 €	1,04%
A444 - Eglise 2 (Jardins)	55,96 €	56,54 €	1,04%
A450 - Cité Paysagère (Jardins)	39,86 €	40,27 €	1,04%
G141 - Centre Ville Gentilly (Terrasses)	46,29 €	46,77 €	1,04%
G142 - Centre Ville Gentilly (Jardins et Terrasses)	54,65 €	55,21 €	1,04%

GENTILLY	01/01/2025 ANNUEL	01/01/2026 ANNUEL	Taux d'augment.
G141 - Centre Ville Gentilly (Terrasses)	46,29 €	46,77 €	1,04%
G142 - Centre Ville Gentilly (Jardins et Terrasses)	54,65 €	55,21 €	1,04%

LOYERS PARKINGS

Forfait Mensuel

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE

ARCUEIL		Catégorie Parking	Bât	Type	Dépot Emetteur	PRIX AU 01/01/2025	PRIX AU 01/01/2026	%-age d'augm.
A011	P.V.Couturier	Garage voiture	90	GA	35,00 €	24,91 €	25,17 €	1,04%
A031	Cherchefeuille	Box deux roues	94	BM		5,02 €	5,07 €	1,04%
		Park. surface Résidentialisé	92	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
		Park. surface Résidentialisé	92	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
A041	Les Irlandais	Parkings en surface	92/93	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
A061	Raspail	Park. surface Résidentialisé	92	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
		Parkings en surface	92/93	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
A062	ILN Raspail	Park. surface Résidentialisé	92	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
		Garage sous-sol	90	BX	35,00 €	45,07 €	45,54 €	1,04%
A091	Clément Ader	Garage double sous-sol	90	BD	35,00 €	66,16 €	66,85 €	1,04%
		Box deux roues	94	BX	35,00 €	17,36 €	17,54 €	1,04%
		Parkings en surface	92/93	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
		Park. Surface Résidentialisé	93	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	24,92 €	25,18 €	1,04%
A101-A102	Chaperon Vert	Empl.s/sol (fermé 3 côtés)	91	BF	35,00 €	31,45 €	31,78 €	1,04%
		Box Moto	94	BM	35,00 €	17,00 €	17,17 €	1,04%
		Parkings en surface	92	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
		Park. Surface Résidentialisé	92	SR		17,70 €	17,88 €	1,04%
		Empl.sous-sol (1er Prix)	91	E1	35,00 €	41,25 €	41,68 €	1,04%
A111	Emile Zola	Empl.sous-sol (2ème Prix)	91	E2	35,00 €	44,42 €	44,88 €	1,04%
		Empl.sous-sol (3ème Prix)	91	E3	35,00 €	47,60 €	48,10 €	1,04%
		Empl.sous-sol (11 à 14 m²)	91	P1	35,00 €	34,62 €	34,98 €	1,04%
		Empl.sous-sol (15 à 19 m²)	91	P2	35,00 €	41,25 €	41,68 €	1,04%
		Empl.sous-sol (20 à 25 m²)	91	P3	35,00 €	44,42 €	44,88 €	1,04%
A121	Auguste Delaune	Empl.sous-sol (fermé 2 côtés)	91	PF	35,00 €	50,79 €	51,32 €	1,04%
		Garage sous-sol (13 à 14 m²)	91	G1	35,00 €	57,19 €	57,78 €	1,04%
		Garage sous-sol (15 à 19 m²)	91	G2	35,00 €	60,40 €	61,02 €	1,04%
		Garage sous-sol (20 à 25 m²)	91	G3	35,00 €	63,57 €	64,23 €	1,04%
		Garage Caravane	97	BC	35,00 €	66,79 €	67,48 €	1,04%
		Emplacement Caravane	98	EC	35,00 €	82,94 €	83,80 €	1,04%
		Box Moto	94	BM	35,00 €	13,62 €	13,76 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
		Box sous-sol	94	BX	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
A153	Maison des Gardes	Empl. Double sous-sol	91	ED	35,00 €	68,06 €	68,77 €	1,04%
A154	Rés. de la Bièvre	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
A443-A444	Eglise 1 et 2	Empl. Double sous-sol	91	ED	35,00 €	68,06 €	68,77 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
A450	Cité Paysagère	Empl. double sous-sol	91	ED	35,00 €	68,06 €	68,77 €	1,04%
A452	Clos des Guise	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
A453	Antoine Marin	Empl. double sous-sol	91	ED	35,00 €	68,06 €	68,77 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%

ARCUEIL		Catégorie Parking	Bât	Type	Dépôt Emetteur	Envoyé en préfecture le 16/10/2025 Reçu en préfecture le 17/10/2025 Publié le 49,02 € ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE		%-age d'augm.
A456	Le Cirque	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A459	Les Carriers	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A461	Berthollet	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	48,44 €	48,94 €	1,04%
A462	Allendé Lénine	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A463	Alice Milliat	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A464	Simone de Beauvoir	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A466	Django Reinhardt	Emplt Moto	94	BM	35,00 €	13,61 €	13,75 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A468	Rosalie	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	46,70 €	47,19 €	1,04%
A469	Le Côteau	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,02 €	49,53 €	1,04%
A474	Jeanne d'Arc	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,97 €	50,49 €	1,04%
A476	Fournière	Empl. double sous-sol	91	ED	35,00 €	74,98 €	75,76 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	52,55 €	53,10 €	1,04%
A478	36 Lénine	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	45,41 €	45,89 €	1,04%
A479	Les Artistes	Box Moto	91	BM	35,00 €	13,62 €	13,76 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	46,97 €	47,46 €	1,04%
		Box Moto	91	BM	35,00 €	13,66 €	13,80 €	1,04%

GENTILLY		Catégorie Parking	Bât	Type	Dépôt Emetteur	PRIX AU 01/01/2025	PRIX AU 01/01/2026	%-age d'augm.
G022	Reine Blanche	Parkings en surface	92	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
		Park. Surface Résidentialisé	92	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	24,91 €	25,17 €	1,04%
		Empl.double sous-sol	91	ED	35,00 €	35,75 €	36,12 €	1,04%
		Box	91	BX	35,00 €	31,45 €	31,78 €	1,04%
		Box Moto	94	BM	35,00 €	13,62 €	13,76 €	1,04%
G072	Frileuse	Parkings en surface	92	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
G101-G102	Chaperon Vert	Parkings en surface	92	SU		10,10 €	10,20 €	1,04%
G141	Centre Ville Gentilly	Park. Surface Résidentialisé	92	SR	35,00 €	17,70 €	17,88 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	45,17 €	45,64 €	1,04%
G142	Centre Ville Gentilly	Box Moto	94	BM	35,00 €	17,00 €	17,17 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	45,63 €	46,11 €	1,04%
G448	La Chamoiserie	Box Moto	91	BM	35,00 €	13,62 €	13,76 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
		Emplacement surface	92	SC	35,00 €	20,74 €	20,96 €	1,04%
G451	Rue du Val de Marne	Box Moto	94	BM	35,00 €	13,62 €	13,76 €	1,04%
		Emplacement sous-sol	90	SS	35,00 €	47,64 €	48,14 €	1,04%
G467	L'Aqueduc	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,97 €	50,49 €	1,04%
G473	Les Tilleuls	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	49,97 €	50,49 €	1,04%
G477	Le Sand	Emplacement sous-sol	91	SS	35,00 €	50,32 €	50,84 €	1,04%

CACHAN		Catégorie Parking	Bât	Type	Dép. Emett	Reçu en préfecture le 17/10/2025 Publié le 01/01/2025 01/01/2026 ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE		
C001	Le Côteau	Emplt Aérien	90	SU	32,20 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
C002	La Plaine 1 (Moulin)	Emplt Aérien	90	SU	26,50 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
C003	La Plaine 1 (Tassigny)	Emplt Aérien	91	SU	32,67 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
	La Plaine 2 (Rude)	Emplt Sous-sol	80	SS		33,32 €	33,67 €	1,04%
	La Plaine 2 (Rude)	Emplt Moto	80	EM		16,67 €	16,84 €	1,04%
	La Plaine 2 (Belgrand Ext)	Emplt Aérien	90	SU	26,50 €	22,21 €	22,44 €	1,04%
	La Plaine 2 (Belgrand PMR)	Emplt Surface PMR	92	SU	40,32 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
	La Plaine 2 (Lours)	Emplt Aérien	91	SU	22,60 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
C005	Guichard/Hénouille	Emplt Sous-sol	90	SS		33,32 €	33,67 €	1,04%
C006	Mirabeau/Guichard	Emplt Sous-sol	90	SS		33,32 €	33,67 €	1,04%
C007	Delage/Guichard	Emplt Sous-sol	90	SS		33,32 €	33,67 €	1,04%
C008	Les Saussaies	Emplt Aérien	92	SU	43,90 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
	Les Saussaies	Boxes Fermés	91	BF	43,90 €	70,60 €	71,33 €	1,04%
C009	Dumotel	Emplt Sous-sol	90	SS	46,80 €	33,32 €	33,67 €	1,04%
C900	La Plaine 3 (Sangnier)	Emplt Sous-sol	90	SS		33,32 €	33,67 €	1,04%
	La Plaine 3 (Leclerc)	Emplt Aérien	91	SU	26,50 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
	La Plaine 3 (Ronsard)	Emplt Aérien	92	SU	26,50 €	11,10 €	11,22 €	1,04%
C902	Centre Ville	Boxes Fermés	90	BF	62,39 €	76,39 €	77,19 €	1,04%
	Centre Ville	Box Double	90	BD	62,39 €	121,27 €	122,53 €	1,04%
	Centre Ville	Boxes Moto	90	BM	62,39 €	68,46 €	69,17 €	1,04%

VILLEJUIF		Catégorie Parking	Bât	Type	Dép Emett	Reçu en préfecture le 17/10/2025 Publié le 01/01/2025 01/01/2026 ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE		
V010-V012-V014	AUGUSTE DELAUNE	BOXES						
V011	AUGUSTE DELAUNE (TOUR)	BOXES				49,98 €	50,50 €	1,04%
		AERIENS				17,66 €	17,84 €	1,04%
V020	ARMAND GOURET	BOXES				52,96 €	53,51 €	1,04%
V040	P.VAILLANT COUTURIER	BOXES				62,88 €	63,53 €	1,04%
V050	ROBERT LEBON	BOXES				64,36 €	65,03 €	1,04%
V060	PAUL BERT	EMPLT S/S				37,04 €	37,42 €	1,04%
		AERIENS				22,63 €	22,87 €	1,04%
V070	JACQUES DUCLOS	BOXES				64,04 €	64,71 €	1,04%
		EMPLT S/S				45,94 €	46,42 €	1,04%
		AERIENS				28,61 €	28,91 €	1,04%
V080	JULIAN GRIMAU	BOXES				39,67 €	40,09 €	1,04%
		AERIENS				17,31 €	17,49 €	1,04%
V120	PASSAGE DE LA FONTAINE	BOXES				65,54 €	66,22 €	1,04%
		EMPLT S/S				43,02 €	43,47 €	1,04%
V140	PLACE DU MOUTIER	EMPLT S/S				43,82 €	44,28 €	1,04%
V151	HAUTES BRUYERES	EMPLT S/S				43,92 €	44,37 €	1,04%
		BOXES				71,19 €	71,93 €	1,04%
		BOXES DOUBLES				64,09 €	64,76 €	1,04%
V152	PROMENADE DU PARC	EMPLT S/S				43,92 €	44,37 €	1,04%
		BOXES				71,19 €	71,93 €	1,04%
V153	SONIA DELAUNAY	EMPLT S/S				60,49 €	61,12 €	1,04%
V154	CAMILLE CLAUDEL	EMPLT S/S				59,76 €	60,38 €	1,04%
V160	RUELLE AUX PRETRES	EMPLT S/S				48,78 €	49,29 €	1,04%
V170	FLORA TRISTAN	EMPLT S/S				64,08 €	64,75 €	1,04%
		EMPLT MOTO				23,18 €	23,42 €	1,04%
V180	VILLA DES COQUETTES	EMPLT S/S				63,22 €	63,87 €	1,04%
V190	GROSMENIL	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				57,47 €	58,07 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				68,97 €	69,68 €	1,04%
V200	PAUL GUIRAUD	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				55,54 €	56,12 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				66,64 €	67,33 €	1,04%
V210	CAMPUS GRAND PARC	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				41,30 €	41,73 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				61,96 €	62,60 €	1,04%
V220	CANDON	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				41,30 €	41,73 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				61,96 €	62,60 €	1,04%
V230	STALINGRAD	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				40,00 €	40,42 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				60,00 €	60,62 €	1,04%

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 01/01/2025

01/01/2026

% d'aug.

ID : 094-279400071-20251013-CA_20251013_03-DE

VITRY-SUR SEINE		Catégorie	Bât	Type	Dép Emett			
Y112	VILMORIN	Box						
Y112	VILMORIN	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y116	ROGER DERRY	Box				82,97 €	83,83 €	1,04%
Y116	ROGER DERRY	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y117	CAMELINAT	Box				71,90 €	72,65 €	1,04%
Y119	G.PHILPE	Box				71,90 €	72,65 €	1,04%
Y121	LES MAISONS	Parkings						
Y122	LES MAISONS	Box						
Y122	RONDENAY	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y123	CHÂTEAU	Box				71,90 €	72,65 €	1,04%
Y124	10 & 9B GRANET NEUF	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y125	BELLEVUE	Box				71,90 €	72,65 €	1,04%
Y128	BOULISTES	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y129	LAGAISSE	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y130	CHAMPOLLION	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y131	LIT DE SEINE	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y132	LE LYS	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y133	CHAMPS FLEURIS	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y134	TRAVERSES	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y135	LES SENTES	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y136	CANDIDE	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y138	FRATERNITE	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y139	Résidence du Moulin	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y140	Les Franges du Parc	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y141	La Vallée	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y142	Résidence la Tisserande	Parkings				42,58 €	43,03 €	1,04%
Y143	Résidence THALIA	Parkings				49,78 €	50,30 €	1,04%
Y144	Résidence IRIS	Parkings				55,31 €	55,88 €	1,04%
Y145	JP SARTRE	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				40,00 €	40,42 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				60,00 €	60,62 €	1,04%
Y146	LA LICORNE	EMPLT S/S				42,75 €	43,19 €	1,04%
Y148	ARAGON	EMPLT S/S (PLAI-PLUS)				40,00 €	40,42 €	1,04%
		EMPLT S/S (PLS)				60,00 €	60,62 €	1,04%

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M. COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Variation des loyers en 2026

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, lequel prévoit la variation des loyers plafonds des logements conventionnés sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre,

Vu l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, lequel plafonne la variation des loyers pratiqués des logements conventionnés sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre,

Vu la variation de l'IRL du 2ème trimestre 2025 (+1,04%)

Vu l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, disposant que les délibérations d'augmentation de loyers doivent être transmises au Préfet deux mois avant leur entrée en vigueur,

Vu le tableau annexé à la présente délibération mettant en évidence les loyers pratiqués et plafonds après augmentation de 1,04 %,

Considérant les tensions économiques et leurs incidences sur le budget de VALDEVY, mais également la volonté de l'OPH d'améliorer le cadre de vie des locataires, de réaliser des travaux visant à améliorer les performances énergétiques du patrimoine, pour réduire les charges des locataires et dans une logique de développement durable, ainsi que d'accroître l'offre de logements sociaux,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à la majorité (2 Contre : M. M'HALLAH et M. LESPINASSE/ 1 abstention : M. BRAND),

Article 1 :

De procéder à une augmentation de 1,04 % du prix des loyers pratiqués des logements dans les délais réglementaires et à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 2 :

De ne pas augmenter les loyers des logements situés dans les bâtiments classés en étiquettes F et G par l'audit Diagnostic de Performance Energétique.

Article 3 :

De procéder à une augmentation de 1,04 % du prix des loyers pratiqués des parkings, terrasses et jardins, locaux annexes, commerces (sauf dispositions contraires prévues dans les baux commerciaux) dans les délais réglementaires et à compter du 1^{er} janvier 2026.

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°4

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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. COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN		X	M. DOUCET
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Délibération N°4

Plan de concertation locative

Désignation des membres du Comité Central de Concertation (CCL Central)

Madame la Présidente expose :

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui a consolidé les modes de concertation locative dans le logement social. Elle vise au développement de la concertation, ne se substitue pas aux dispositions de concertation existant dans l'organisme et aux prérogatives reconnues aux associations et groupements de locataires par réglementation en vigueur.

Vu les articles 93 à 96 de la loi Egalité et Citoyenneté N°2017-86 du 27 janvier 2017,

Vu la délibération n°5 du Conseil d'administration en date du 8 novembre 2023 adoptant le Plan de concertation locative, prévoyant la composition du comité de concertation central,

Considérant que l'article 2 de cette délibération n'avait pu être complété, faute de désignations effectives,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à la majorité (une abstention : M .BRAND),

Article unique :

De désigner, au titre des cinq représentants des locataires résidant sur le patrimoine et désignés par les organisations représentatives de locataires, les membres suivants pour siéger au Comité Central de Concertation (CCL Central), en complément des représentants des locataires administrateurs membres de droit :

Organisation CNL :

- Madame Ginette APRUZZEZE – ARCUEIL
- Monsieur Jean-Paul NOTTE – CACHAN
- Madame Suzanne BENAZIZ – VILLEJUIF
- Monsieur Lucien DESCHAMPS – VITRY-SUR-SEINE

CA du 13 octobre 2025
Délibération N°4

Organisation CLCV :

- Monsieur Alimassi NYOTA – ARCUEIL
- Monsieur Mamadou TOUNKARA – VILLEJUIF
- Madame Rose-Marie PESCI – VITRY-SUR-SEINE
- Monsieur Ahmed MIMOUN – GENTILLY

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

NOTE EXPLICATIVE

Suites ANCOLS – amélioration de la qualité de la comptabilité et des états réglementaires

Le rapport ANCOLS intègre la demande d'un plan d'action formalisé intégrant un planning ayant pour objectif de respecter les délais de dépôt des états réglementaires, la remise à niveau de ces états et des FSFC et améliorer la qualité de la comptabilité.

1) Un calendrier de production des comptes annuels et des états règlementaires en amélioration

Depuis la première fusion (1^{er} janvier 2021), le délai de production des comptes annuels s'est amélioré :

Comptes annuels exercice	Soumis au Conseil d'Administration
2020	7 mars 2022
2021	12 décembre 2022
2022	8 novembre 2023
2023	4 novembre 2024
2024	15 juillet 2025

En parallèle, le délai de dépôt des états réglementaires sur HARMONIA ministère et des données nécessaires à l'élaboration du Dossier Individuel de Situation s'est également amélioré avec un dépôt d'HARMONIA le 12/8/2025 et des données DIS le 21/8/2025.

L'objectif 2026 et des années suivantes est de s'inscrire dans les délais réglementaires : approbation des comptes avant le 30 juin 2025 et dépôts des états réglementaires et des données DIS avant le 15 juillet 2025.

Le calendrier correspondant est mis en annexe de la présente note.

2) Amélioration de la qualité de l'information comptable

Compte tenu du contexte de fusions successives, il convenait tout à la fois de fusionner les logiciels liés à la production d'informations comptables liés à l'investissement (emprunts, subventions, actif immobilisés = SALVIA) et nos ERP métier (coexistence ULIS PIH jusqu'au 31/12/2024), afin d'initier la mise en œuvre de réformes/refontes permettant d'optimiser la qualité de l'information comptable et des états en découlant.

Les étapes passées et à venir sont détaillées ci-après et constituent le plan d'actions destiné à atteindre cet objectif. Elles reposent notamment sur l'amélioration des paramétrages des outils informatiques, ainsi que sur l'intégration et la gestion directe dans l'ERP métier ULIS d'opérations réalisées jusque là en dehors de cet outil.

NOTE EXPLICATIVE

Période	Nature de l'action
Eté 2023	Fusion des cinq outils informatiques de suivi des immobilisations, subventions, emprunts (fusion des 5 bases SALVIA)
2023	Audit de paramétrage de l'ERP métier central ULIS par SOPRA
Comptes 2023-comptes 2024	Remettre en cohérence les logiciels de suivi SALVIA (Immobilisations, subventions, emprunts) avec les données bilantielles
01/01/2024	Paramétrage des ERP afin de rendre obligatoire la création d'un n° d'opération et le rattachement de toutes les données d'une même opération au n° précité
2024	Mise en place d'outils informatiques transverses avec la MOA et le RU pour mettre en cohérence les suivis (recensement des n° d'opérations, suivi des financements, fiches de création d'opérations)
2024	Mises en place de réunions mensuelles de suivi transverses avec MOA et RU
2024	Suivi des opérations d'investissement dans ULIS
31/12/2024	Fusion des ERP métiers et début des travaux d'amélioration du paramétrage d'ULIS
sept-25	Recrutement d'un responsable d'investissement
sept-25	Mise en place du tableau de suivi de paiement des situations de travaux
T4 2025	Remettre à plat la codification des emprunts dans SALVIA pour suivre les financements définitifs sur opérations locatives
2025	Suivi du paiement des emprunts dans ULIS
T4 2025	Fichier de paramétrage de la paie pour intégration dans ULIS. Fichier prêt. Déploiement T42025
2025	Mise en place du cadrage comptable des données du quittance
T4 2025	Refonte du module de suivi de la TVA
T4 2025	Intégration du nouveau plan comptable 2026 (ensuite de la publication en août 2025 du nouveau plan comptable)
2026	Déploiement du module de SALVIA permettant de générer les Fiches de Situation Financière et Comptables à partir des modules immobilisations et Financements
T1 2026	Auxiliarisation des fournisseurs : se doter d'un compte fournisseur par fournisseurs afin d'en permettre le suivi individualisé (suppose la rationalisation des fournisseurs)
T1 2026	Remettre en cohérence l'auxiliaire locataires avec la comptabilité générale (dont Dépôts de Garantie)
T1 2026	T1 2026 : étude et nettoyage des créditeurs et débiteurs divers issus du passage de la comptabilité publique à la comptabilité commerciale (écritures du Trésor)
2026	Intégration d'un circuit de visa des factures dans l'ERP ULIS
2026	Intégrer une comptabilité analytique sur le logiciel de comptabilité générale (n° d'opération, résidence concernée, compte récupérables et non récupérables sélectionnables, n° fournisseur)

NOTE EXPLICATIVE

Rétroplanning production
comptes 2025

Libellé	Date Cible 2025
1 - CYCLE TRESORERIE	
1a - Courriers de Circularisation	09-janv
1b - Rapprochements bancaires	31-janv
1c - Analyse des produits financiers et justification des placements (Livret A, ...)	31-janv
2 - CYCLE INVESTISSEMENT :	
2a - Comptabiliser toutes les factures d'investissement	31-janv
2b - Comptabiliser toutes les LASM	31-janv
2c - Mettre à jour ou créer les fiches Salvia des mouvements de l'année	15-févr
2d - Calculer la conduite d'opération et passer en compta & Salvia	31-janv
2d' - IK Voir 3c	28-févr
2e - Rapprochement 23 Salvia PATRIMOINE avec la comptabilité générale	15-mars
2f - Justification de la classe 2 avec la comptabilité générale	15-mars
2g - Transfert des opérations en cours en opérations terminées	28-févr
2h - Ecritures de remplacement de composants	28-févr
2i- Justification des cessions	28-févr
2j - Ecritures de dotations aux provisions et dépréciations	31-mars
2K - Cadrage Final Compta- salvia patrimoine Solde et mouvement	31-mars
3 - CYCLE FINANCEMENT	
3a - Saisir les ecritures remboursement d'emprunt avec cadrage rappo bancaire	31-janv
3b - Saisir les ecritures encaissement d'emprunt avec cadrage rappo bancaire	31-janv
3c - Calcul et comptabilisation des Interets capitalises	28-févr
3c - Rapprochement avec Salvia FINANCEMENT	28-févr
3d - Analyse des emprunts - Ventilation affectation.	28-févr
3f - Calcul et écritures des ICNE	05-mars
3g- Cadrage Final Compta- salvia Financement Solde et mouvement	15-mars
4 - CYCLE SUBVENTION	
3a - Saisir les ecritures de notification des subventions	31-janv
3b - Saisir les ecritures encaissement des subventions et cadrage rappo bancaire	31-janv
3c - Rapprochement avec Salvia Patrimoine	28-févr
3d - Cadrer les subventions à recevoir	28-févr
3g- Cadrage Final Compta- salvia Patrimoine Solde et mouvement	28-févr
5 - CYCLE RESSOURCES HUMAINES	
5a - Saisir les ecritures de paie	31-janv
5b - Cadrage de la Paie avec Journal Paie	31-janv
5c - Ecritures de régularisation des charges de personnel et des charges sociales	31-janv
5d - Provisions pour congés payés et CET	15-févr
5e - Provisions pour départ en retraite	15-févr
5f - Provision pour ARE	15-févr
5g - Intéressement	
5h - Etat du personnel pour Etat Règlementaire	30-avr

NOTE EXPLICATIVE

Rétroplanning production
comptes 2025

Libellé	Date Cible 2025
6 - CYCLE JURIDIQUE ET FISCAL	
6a - Saisie des écritures de TVA de l'année	31-janv
6b - Analyses des impôts et taxes	15-févr
6c - Rapprochement des écritures de TVA avec la déclaration CA3	31-janv
6d - Analyse de la taxe foncière	28-févr
6e - Analyse de la taxe sur les salaires	28-févr
7 - ANALYSE DES RISQUES JURIDIQUES	
7a - Elaboration tableau risque et charge Généraux	31-janv
7b - Elaboration tableau risque et charge RH	31-janv
7c - Passation des provisions pour risques et charges	31-janv
8 - CYCLE CLIENT	
8a - Cadrage du Quittancement	31-janv
8b - Analyse des loyers et rapprochement avec le quittancement	31-janv
8c - Analyse des DG	30-avr
8d - Ratio de Vacance au 31/12	31-janv
8e - Admission en non valeur et reprise	31-mars
8f - Analyse des impayés	31-mars
8g- Provision pour créances douteuses	31-mars
8h - Analyse des charges récupérables et rapprochement avec le compte 703	30-avr
8i - Provisions pour régularisation des charges locatives	30-avr
8j - Rapprochement de la balance Locataires avec la balance générale	30-avr
9 - CYCLE EXPLOITATION	
9 - Comptabilisation factures 2024	15-févr
9a - FNP	28-févr
9b - Rapprochement balance auxiliaire Fournisseurs avec la balance générale	
9c - Analyse des comptes de la classe 4	31-mars
9d - Analyse des comptes 60,61,62	31-mars
9e - Dotation et reprise à la PGE	31-mars
9f - Analyse des sinistres et des remboursements des Assurances	30-avr
9g - Analyse des charges et produits exceptionnels	30-avr
9h - Reimputation des comptes 672/772	30-avr
9i - Reimputaion des comptes 6xx9	30-avr
9j - Regularisation de charge théorique	30-avr
10 - ELEMENT SPECIFIQUE EXERCICE	
10a - Justification des balances fournisseurs et comptes attentes	30-avr
10b - Contrôle les prêts relais et PSLA sur Salvia- Ventilations diverses	30-avr
10c - Engagement Hors Bilan	30-avr
10d - PGE des RPA	30-avr
10e - Compte de gestion KB	30-avr
11 - CYCLE REGLEMENTAIRE	
11 a - Elaboration des annexes légales	31-mai
11b - Elaoboration Annexes littéraires	31-mai
11c - Liasse fiscale	15-juin
11d - Etats financiers	30-juin
11 e - Finalisation Harmonia et DIS	15-juil

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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. COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN		X	M. DOUCET
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Suites ANCOLS : amélioration de la qualité de la comptabilité et des états réglementaires

Madame la Présidente expose

Vu la mission de contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social qui s'est déroulée du 16 novembre 2023 au 18 mars 2024,

Vu le rapport définitif n°2023-032 de l'ANCOLS, parvenu le 16 septembre 2024, comportant les observations et recommandations formulées à l'issue de la mission de contrôle,

Vu les réponses et éléments transmis par VALDEVY aux échéances fixées par le comité du contrôle et des suites à 1 mois, 3 mois et 6 mois, en vue de rendre compte des actions mises en œuvre ou engagées pour répondre aux recommandations du rapport (irrégularités et améliorations),

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 15 juillet 2025 prenant acte des retours effectués à l'ANCOLS,

Considérant que l'ANCOLS, au vu des documents transmis, a demandé la production d'une délibération sur le plan d'actions visant à améliorer la qualité de la comptabilité et des états réglementaires de VALDEVY,

Vu le plan d'actions produit,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré,

Article unique :

Prend acte du plan d'actions produit afin d'améliorer la qualité de la comptabilité et des états réglementaires de 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° 6

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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. COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN		X	M. DOUCET
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Délibération n° 6

Restitution au Conseil d'administration des actions en justice introduites par la Directrice générale

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R.421-16 11° du Code de la construction et de l'habitation relatif aux attributions respectives des organes dirigeants, qui dispose que le Conseil d'administration « autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation » ;

Vu l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que : « [le directeur général] doit rendre compte au conseil d'administration des actions en justice dans les conditions prévues au 11° de l'article R. 421-16, qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil » ;

Vu la délibération n°10 du Conseil d'administration en date du 4 novembre 2024, autorisant de manière permanente la Directrice générale à ester en justice pour les affaires déterminées et dont le montant du litige n'excède pas 100 000 € ;

Vu la délibération n°5 du Conseil d'administration en date du 11 juillet 2023, autorisant Madame la Directrice générale à ester en justice pour un dossier concernant un locataire.

Vu la délibération n°17 du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2023, autorisant Madame la Directrice générale à ester en justice pour un dossier concernant un membre du personnel.

Vu la délibération n°16 du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2023, autorisant Madame la Directrice générale à ester en justice pour un dossier concernant un locataire.

Vu la délibération n°7 du Conseil d'administration en date du 3 juillet 2025, autorisant Madame la Directrice générale à ester en justice pour un dossier concernant Action Logement Groupe.

Délibération n° 6

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Article unique :

Prend acte du rapport de la Directrice Générale concernant les actions en justice qu'elle a engagées, dans les conditions prévues par les articles R.421-16 11° et R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le détail des actions est consigné en annexe de la présente délibération.

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 CA :						
PARTIE ADVERSE	STATUT VALDEVY (défendeur ou demandeur)	NATURE DU CONTENTIEUX	DATE D'OUVERTURE	OBJET DU LITIGE	ETAT PROCEDURE	PROCHAINE ECHEANCE
Collaborateur - Monsieur S	DEF	Fonction publique	04/11/2022	Conteste la nomination de poste, assimilée à un déclassement	DECISION DE JUSTICE FAVORABLE A VALDEVY avec frais 800€ à la charge du demandeur Appel formé par le demandeur : EN ATTENTE REQUETE	CONSTITUTION DE L'AVOCAT
Cocontractant - Société E et co	DEM	Immobilier	04/11/2022	Défaut de construction d'une résidence. ARCUEIL	Décision de justice favorable : 24/11/2020 CALCUL ET RECOUVREMENT DES INTERETS MORATOIRES	PREScription : 10 ANS
Locataire professionnel - Société S	DEF	Immobilier	30/06/2020	Malfaçons entraînant des infiltrations importantes depuis 2002. VILLEJUIF	Référé expertise à l'initiative du locataire. NEGOCIATION AVEC LA PARTIE ADVERSE POUR RESOLUTION AMIABLE	EN ATTENTE RETOUR AVOCAT
Collaboratrice - Madame L	DEF	Prud'homal	23/03/2024	Demande de requalification du licenciement pour faute grave en licenciement abusif	Jugement CPH 10/09/24 : licenciement pour faute grave reconnu APPEL DE LA PARTIE ADVERSE	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Locataire - Monsieur A	DEF	Immobilier	11/05/2023	Trouble de jouissance (débordements des eaux usées) secteur KB	DECISION DE JUSTICE CONDAMNANT VALDEVY APPEL INTERJETE PAR VALDEVY	EN ATTENTE DATE DE CLOTURE
Collaboratrice - Madame V	DEM	Pénal	13/01/2022	Détournement des cautions auprès de plusieurs locataires en 2021 (avant fusion). VILLEJUIF	Plainte déposée par VALDEVY EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE EN CORRECTIONNELLE	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Locataire - Monsieur P	DEF	Immobilier	08/09/2023	Trouble de jouissance : dysfonctionnements chauffage, ventilation et autres. Secteur VILLEJUIF	Référé expertise à l'initiative du locataire. EXPERTISE REALISEE	EN ATTENTE CHIFFRAGE DES TRAVAUX
Tiers - Monsieur D	DEF	Pénal		Incendie volontaire des biens. CACHAN	Audience 12/10/2023	EN ATTENTE NOTIFICATION DECISION
Locataire - Madame A	DEF	Immobilier	06/05/2021	Infiltration toiture-terrasse entraînant divers sinistres. GENTILLY	Assignment de VALDEVY par la locataire Jugement 06/09/24 condamnant VALDEVY à payer une indemnité pour le préjudice + travaux à effectuer EN ATTENTE REALISATION DES DERNIERS TRAVAUX (REFUS DE LA LOCATAIRE)	EN ATTENTE POSITION DE LA LOCATAIRE CONCERNANT LES TRAVAUX A EFFECTUER
Tiers - Société 3	DEM	Marchés	19/12/2023	Décompte général avec trop perçu et non accepté par le liquidateur (avant fusion) VITRY	Difficultés pour obtenir la société le projet de décompte général permettant de solder l'opération. Jugement Tribunal de commerce 5/11/2024 se déclarant incompétent pour ce litige. Appel interjeté par VALDEVY. PROPOSITION DE MEDIATION PAR AVOCAT	EN ATTENTE RETOUR AVOCAT
Cocontractant - Société B	DEM	Marchés	17/01/2025	Réception des travaux (avant fusion) secteur KB	Requête déposée le 17/01/2025 au TA Melun	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Collaboratrice - Madame M	DEF	Prud'homal	23/07/2024	Non versements des salaires (dans le cadre d'une subrogation suite non versement IJSS)	AUDIENCE : attente jugement 11/9/2025	EN ATTENTE DELIBERE
Tiers - Etablissement C	DEM	Social	21/10/2024	Refuser de verser les IJSS (dans le cadre de l'AT d'une collaboratrice de VALDEVY)	Décision TJ 25/8/2025 : déboute Valdey DECLARATION D'APPEL DEPOSEE PAR AVOCAT VALDEVY	EN ATTENTE CONSTITUTION AVOCAT PAR LA PARTIE ADVERSE
Collaborateur - Monsieur V	DEM	Prud'homal	27/05/2024	Conteste avis d'aptitude avec aménagement	ORDONNANCE REFERE : DESIGNATION MEDECIN INSPECTEUR DU TRAVAIL Conseil de Prud'hommes prend acte des recommandations du médecin-inspecteur du travail > pas d'appel envisagé par le défendeur CONCILIATION EN COURS	ECHANGE ENTRE AVOCATS
Collaborateur - Monsieur V	DEF	Prud'homal	22/07/2024	Demande DI pour manquement à l'obligation de santé et de sécurité de l'employeur	SAISINE CONSEIL DES PRUDHOME PAR COLLABORATEUR RENVOI DE L'AFFAIRE DEVANT UN JUGE DEPARTITEUR CONCILIATION ENVISAGEE	ECHANGE ENTRE AVOCATS
Cocontractant - Société A	DEF	Financier	20/10/2023	Réclamation factures impayées	Requête suite à des factures impayées (avec notamment des factures non conformes) MEDIATION AVEC LA PARTIE ADVERSE EN COURS	ACCORD AVEC L'AUTRE PARTIE
Cocontractant - Société S	DEF	Financier	20/08/2024	Requête en paiement sur ancien marché Villejuif	Requête suite à des factures impayées REFUS DE MEDIATION PAR LA PARTIE ADVERSE	EN ATTENTE RESOLUTION AMIALE OU A DEFAUT AUDIENCE AU TRIBUNAL
Tiers - Monsieur B	DEF	Assurances / Marchés	15/10/2024	Accident de la route par agent et refus assurance de prendre en charge	EXPERTISE MEDICALE DECIDEE PAR LE JUGE Protection fonctionnelle accordée au collaborateur de l'office	EN ATTENTE EXPERTISE
Locataire - Monsieur et Madame B	DEF	Responsabilité civile	25/11/2024	Fils du locataire victime de brûlures (cause supposée : équipement VALDEVY) CACHAN	ASSIGNATION DE VALDEVY PAR LA LOCATAIRE DECISION DE JUSTICE FAVORABLE A VALDEVY	EN ATTENTE APPEL EVENTUEL DE LA PARTIE ADVERSE
Tiers - Madame D	DEF	Gestion Locative	09/12/2024	Refus d'attribution	REQUETE DEPOSEE PAR LA CANDIDATE AU LOGEMENT	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Locataire - Madame T	DEF	Immobilier	Inconnue	Trouble de jouissance (déchets jetés par la fenêtre par des loc. amenant les rats). Secteur KB	DECISION DE JUSTICE REJETANT LA DEMANDE DE LA LOCATAIRE (CONTENTIEUX CONTRE SCOP KB) APPEL INTERJETE PAR LA LOCATAIRE : VALDEVY MIS DANS LA CAUSE CONCLUSIONS VALDEVY DEPOSEES	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Locataire - Monsieur N	DEM	Immobilier	02/04/2025	Défaut d'exécution de la clause anti-spéculative en cas de revente du bien immobilier, prévoyant le versement d'une partie de la plus-value réalisée. GENTILLY	ASSIGNATION CONTRE LE LOCATAIRE	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Cocontractant - Société A	DEM	Administratif	18/05/2025	Recours indemnitaire pour la perte de chance de bénéficier des financements distribués par la partie adverse	REQUETE DEPOSEE PAR AVOCAT	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Cocontractant - Société S	DEF	Financier	02/07/2025	Réclamation factures impayées	Requête suite à des factures impayées (dont factures non conformes) MEDIATION AVEC LA PARTIE ADVERSE EN COURS	REUNION AVEC LA MEDIATRICE
Tiers - Monsieur C	DEF	Gestion Locative	23/07/2025	Refus d'attribution	REQUETE DEPOSEE PAR LE DEMANDEUR DE LOGEMENT	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE
Locataire - Madame S	DEF	Immobilier	28/07/2025	Défaillance chauffage et eau chaude . ARCUEIL	REQUETE DEPOSEE PAR LOCATAIRE INSTRUCTION DU DOSSIER	EN ATTENTE DATE D'AUDIENCE

Délibération N°7

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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. COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN		X	M. DOUCET
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Délibération N°7

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, irrecevables car les frais de recouvrement des cabinets de recouvrement mandatés par VALDEVY seraient supérieurs au montant des créances et ne respecteraient donc pas le principe de proportionnalité,

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,

Vu les certificats d'irrécevabilité établi dans le courant de l'année 2025 par nos commissaires de justice et les jugements rendus par les juridictions judiciaires déclarant certaines de nos créances prescrites et donc non recouvrables,

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 89 576,71 € des admissions en non-valeur à ce jour selon le tableau annexé.

Article 2 :

Prend acte du montant des effacements de dettes prononcées pour un montant à ce jour de 51 298,49 €.

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°7

PASSAGE EN NON-VALEUR

Type mvt	Nbre mvt	Mnt lot	Observations
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 1,38 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 2,04 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 2,28 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 2,75 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 3,33 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,48 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,57 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,85 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,08 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,49 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,00 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,17 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,29 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,52 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,70 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,87 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,89 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,01 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,61 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,75 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,22 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,00 €	IRRECOUVRABLE PARTIS

Délibération N°7

IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,22 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,76 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 10,04 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 10,90 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,23 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,62 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 12,18 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13,84 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13,86 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13,99 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,32 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,87 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,91 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,92 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 16,61 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 16,70 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 17,47 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 17,87 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,37 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,89 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,98 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 19,95 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 261,92 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 343,90 €	IRRECOUVRABLE PARTIS

Délibération N°7

IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13 632,60 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 1 012,33 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4 209,54 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 323,52 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,27 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,55 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,25 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,75 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,05 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,81 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,46 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,94 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,05 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,52 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,25 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13,55 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,03 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,31 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,72 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 1,46 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 2,07 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 2,14 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 3,27 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 3,35 €	IRRECOUVRABLE PARTIS

Délibération N°7

IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,12 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,11 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,42 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,73 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,75 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,20 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,85 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,73 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,94 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 10,65 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,16 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,81 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 19,57 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,65 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,80 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 0,99 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,00 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,61 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,84 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4,96 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,06 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 5,43 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,00 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,38 €	IRRECOUVRABLE PARTIS

Délibération N°7

IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 6,75 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 7,04 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,03 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,37 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,77 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 8,80 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,32 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 9,63 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 10,63 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,11 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 11,59 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 12,07 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 12,55 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13,03 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 13,51 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,00 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,48 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 14,96 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 15,44 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 15,92 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 16,40 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 16,88 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 17,37 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 17,85 €	IRRECOUVRABLE PARTIS

Délibération N°7

IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,33 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,66 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,81 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 19,29 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 19,77 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 19,32 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 20,00 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 4 444,96 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 34 535,32 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 109,24 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 17 157,37 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 18,25 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLE OPH PARTIS	1	- 76,67 €	IRRECOUVRABLE PARTIS
IRRECOUVRABLES PRESCRITS	1	- 2 989,12 €	IRRECOUVRABLES PRESENTS
IRRECOUVRABLES PRESCRITS	1	- 9 327,95 €	IRRECOUVRABLES PRESENTS
	TOTAL	89 576,71€	

Délibération N°7

EFFACEMENT DES DETTES

Type mvt	Nbre mvt	Mnt lot	Observations
IRRECOUVRABLE - DECES	1	- 550,93 €	LIQUIDATION DNID
IRRECOUVRABLE - DECES	1	- 2 949,71 €	LIQUIDATION DNID
IRRECOUVRABLE - DECES	1	- 4 851,99 €	LIQUIDATION DNID
IRRECOUVRABLE - DECES	1	- 10 304,37 €	LIQUIDATION DNID
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	- 18 719,60 €	PRP BDF
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	- 6 708,17 €	PRP BDF
IRRECOUVRABLE JUG PRESENTS	1	- 7 213,72 €	PRP BDF
TOTAL		- 51 298,49€	

Délibération N°8

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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. COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN		X	M. DOUCET
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

Délibération N°8

Autorisation d'engager des financements de renouvellements de composants

Mme la Présidente expose :

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 1^{er} avril 2025 approuvant le Plan Stratégique Patrimonial,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 1^{er} avril 2025 approuvant le budget 2025,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 15 juillet 2025 approuvant la prospective financière de VALDEVY,

Considérant que le Plan Stratégique Patrimonial de VALDEVY met en évidence des travaux ayant la nature comptable de renouvellement de composants relevant de l'investissement (travaux excédant le gros entretien mais distincts des réhabilitations - exemple : travaux lourds sur ascenseur, sur une étanchéité de toiture, ...),

Considérant que le budget 2025 prévoyait des travaux de cette nature qui sont en cours de réalisation,

Considérant que la prospective présentée intègre, pour les opérations de renouvellements de composants, les modalités suivantes de financement (90% par emprunt et 10% par fonds propres),

Considérant que les renouvellements de composants 2024 non couverts par des emprunts mis en place antérieurement et les renouvellements de composants prévus au budget 2025 nécessitent un besoin d'emprunt de 5,5 M€ maximum,

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

Article 1 :

Valide l'engagement des financements de renouvellement de composants pour le solde de l'année 2024 et pour le budget 2025 à hauteur de 5,5 M€ maximum.

Délibération N°8

Article 2 :

Autorise la Directrice Générale à solliciter les établissements bancaires en vue de ce financement et à souscrire les emprunts correspondants dans le cadre de sa délégation.

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

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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 JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL

En attente de désignation par la CGL

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

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

3 juillet 2025

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Pascal BRAND, M. Serge CAMIER, M. Noël CELATI, M. Antonin COIS, Mme Carine DELAHAIE, Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, Mme Anne RAJCHMAN,.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE a donné pouvoir à Mme Marie JAY ;
M. Pierre BELL-LLOCH a donné pouvoir à M. Luc LADIRE ;
Mme Liliane CHARBONNIER a donné pouvoir à Mme Carine DELAHAIE
Mme Céline DI MERCURIO a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
M. François DOUCET a donné pouvoir à Mme Anne RAJCHMAN ;
M. Pierre GARZON a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
Mme Dominique MENDES a donné pouvoir à M. Pascal BRAND ;
Mme Edith PESCHEUX a donné pouvoir à M. Noël CELATI ;
M. Stéphane RABUEL a donné pouvoir à Mme Carine DELAHAIE.

ÉTAIENT ABSENTS

Mme Céline AKOUHA ;
M. Shamime ATTAR ;
Mme Bianca BRIENZA ;
M. Joël CARDOVILLE ;
Mme Anne-Cécile GROENE ;
Mme Marie-Louise KANCEL ;
M. Philippe LESPINASSE ;
M. Hedi M'HALLAH.

La séance est ouverte à 18h15

En préambule, Madame DELAHAIE indique qu'aucun représentant des locataires n'est présent.

Sujets d'actualité

Point d'étape de la démarche Qualité

Mme DELAHAIE.- Je donne la parole à Charlotte OUGIER, Directrice générale adjointe en charge de la Communication et de la Qualité.

Mme PICARD.- Le principe que nous avons acté collectivement, c'est que dans le cadre des Conseils d'administration, au-delà des échanges sur des délibérations et des rapports, nous vous présentons régulièrement des points présentant l'activité de Valdevy. Nous vous présentons la démarche Qualité, un projet qui vise à une certification ISO en 2026 et qui impacte l'ensemble de nos activités. Elle repose sur l'harmonisation de nos pratiques. Nous vous l'avons déjà présenté dans le cadre du plan d'action en Conseil d'administration en début d'année. Cela s'inscrit pleinement dans ce plan d'action, permettant d'aller rechercher une satisfaction des locataires en améliorant notre action au quotidien auprès des locataires. Il n'y a pas que les personnels de la Proximité qui doivent œuvrer pour améliorer la satisfaction des locataires. C'est l'objet de cette présentation par la Direction Qualité, qui est pilote, mais qui embarque la structure.

Mme OUGIER.- Bonsoir. Je pense que vous avez tous dans cette salle plus ou moins déjà entendu parler de la démarche Qualité. Pour autant, c'est la première fois que nous en faisons véritablement une présentation en Conseil d'administration. Ce soir, nous allons vous proposer un point d'actualité, un état d'avancement, et en préalable, un petit rappel ou une petite explication méthodologique de cette démarche Qualité. Enfin, nous vous parlerons revue de processus, c'est-à-dire bilan d'activité de l'organisme, avec la présentation d'un certain nombre d'indicateurs de ce bilan.

À quoi la démarche Qualité sert-elle ? C'est une méthode qui embarque l'ensemble de l'organisation et qui vise à l'amélioration de la satisfaction des locataires. Il est vrai que locataires, élus, représentants des locataires, vous êtes souvent témoins des résultats de l'action de Valdevy et de leur perception par les locataires. Ces résultats sont le fruit d'une multitude d'actions coordonnées dans l'organisme qui peuvent être visibles – Marianne le disait juste avant – en proximité, mais qui sont aussi moins visibles, par exemple le fruit d'actions dans les services centraux, dans les services supports. C'est véritablement cette démarche système, c'est-à-dire de pouvoir regarder l'ensemble, qui anime la démarche Qualité.

Cette dernière vise à structurer l'organisme, l'ensemble de ses services et le travail de ses collaborateurs, et évidemment à améliorer et harmoniser l'organisation des équipes et de leurs missions vers cet objectif commun.

Qu'est-ce que la démarche Qualité ? C'est une méthode d'amélioration continue des organisations qui s'appuie sur l'attente, le besoin des locataires, et, de façon générale, ce que nous appelons de manière un peu jargonneuse les « parties intéressées ». Cela peut être nos élus, nos partenaires. Elle s'appuie sur cette démarche d'amélioration continue. C'est le cercle que vous voyez, qui est du pur bon sens, mais qui est tout de même une méthode importante quand on travaille dans une organisation comme la nôtre, c'est-à-dire d'abord planifier ce que nous allons faire en fonction des objectifs que nous nous sommes fixés, les réaliser, et vérifier les réalisations, les contrôler, vérifier leur efficacité, savoir si elles correspondent à l'objectif que nous nous sommes fixé préalablement.

Enfin, par rapport à cette analyse, il s'agit de pouvoir réagir, proposer des actions correctives pour en planifier de nouvelles qui correspondront peut-être davantage. Cela, c'est vraiment la notion d'amélioration continue, c'est-à-dire que nous sommes en recherche continue d'amélioration.

Ce sont aussi des prises de décision qui sont fondées sur des faits. Nous allons donc vous parler d'indicateurs dans cette présentation. Ce sont tout simplement des données, des analyses qui nous permettent de prendre des décisions éclairées, qui sont tout à fait complémentaires et non pas contradictoires avec d'autres informations, d'autres éléments plus « sensibles » que vous pouvez par exemple remonter. En effet, en tant que représentants des locataires, en tant qu'élus locaux, vous remontez régulièrement un certain nombre de constats que vous pouvez faire sur le terrain et qui viennent aussi nourrir une analyse objectivée par des indicateurs des actions et des réalisations de l'organisme.

La démarche Qualité s'est faite en quelques étapes, que je vous redresse brièvement. À partir des orientations et du cap fixé par le Conseil d'administration, nous avons défini un certain nombre d'objectifs très opérationnels et que nous savons mesurer. Nous avons désigné un certain nombre de pilotes et nous avons fait un diagnostic complet de l'organisation pour savoir quels étaient les points d'amélioration, les opportunités, ce sur quoi nous pouvions nous appuyer, et cela en repartant vraiment des remontées d'expérience du terrain, parce que c'est aussi quelque chose de très important dans la démarche Qualité : c'est une démarche très empirique qui s'appuie sur les remontées des personnels eux-mêmes sur le terrain.

C'est un peu un gros mot, mais vous allez voir que c'est assez simple : nous avons cartographié les processus. Qu'est-ce que les processus ? C'est un ensemble d'activités coordonnées qui correspond à une grande mission de l'organisme. Par exemple, cela peut être piloter la relation locataires et la vie du bail, qui est une des grandes missions de notre organisme, ou encore entretenir le patrimoine.

Le fait de réfléchir en processus et non en organigramme vise à réfléchir des actions de façon transversale et coordonnée par rapport à l'ensemble des acteurs et des services qui vont participer à cette mission. Nous avons donc travaillé un certain nombre de suivis d'indicateurs et d'objectifs à partir de cette cartographie de processus, donc de grandes missions de l'organisme.

Nous avons travaillé des objectifs stratégiques – j'en parlais tout à l'heure – à partir des orientations du Conseil d'administration. Par exemple, pour le processus « Attribution », nous avons défini un objectif qui est de réduire le taux de la vacance de logements pour assurer la pérennité financière de l'office. On comprend bien l'enjeu et l'importance de cet objectif. Nous nous sommes donc dotés d'un objectif très opérationnel, mesurable, en déclinaison, par exemple assurer un délai de relocation entre le congé du locataire et l'entrée du locataire suivant de 90 jours maximum. Ensuite, nous avons évidemment un indicateur de suivi, c'est-à-dire que nous regardons si nous atteignons l'objectif ou pas et quelles actions nous devons mettre en œuvre pour l'atteindre.

Évidemment, les objectifs mesurables et les indicateurs sont des éléments vivants, ils bougent en fonction de la vie de l'organisme, des choix réalisés et de notre amélioration continue.

Voilà pour l'introduction méthodologique. J'ai essayé de faire la plus brève possible, mais cela me semblait être un préalable important pour comprendre le travail mené par la suite.

S'agissant du calendrier, je vous passe ce que nous avons fait les années précédentes et qui correspond aux premières étapes. Tout d'abord, il faut sensibiliser, parce que nous sommes véritablement sur une méthodologie de conduite du changement, donc c'est potentiellement compliqué pour les personnels, pour les services, et cela a nécessité beaucoup de travail d'accompagnement.

Nous avons fait un diagnostic, à savoir la cartographie dont je vous ai parlé. Nous avons établi ces processus et nous démarrons maintenant en 2025 les instances obligatoires de la démarche Qualité dans le cadre de notre recherche de certification. Marianne PICARD le disait tout à l'heure, nous cherchons à être certifiés ISO 9001 l'année prochaine, et pour cela, nous devons absolument mener des revues, des bilans d'activité, appelés des revues de processus, de façon bisannuelle. À partir de cette année et pour les années suivantes, nous ferons ces revues en juin et novembre, ainsi qu'une revue de direction à la fin de l'année, qui est la synthèse de ces revues de processus.

Nous vous en parlons aujourd'hui parce que nous avons terminé la première phase des revues de processus, nous avons vu l'ensemble des processus. En quelques chiffres, cela nous a donné 157 actions, c'est-à-dire que la démarche Qualité, ce n'est pas uniquement ces revues, c'est surtout quelles actions d'amélioration peuvent sortir de ces revues et vont être suivies tout au long de l'année par les services, par l'organisme. Nous avons donc un certain nombre d'actions : certaines réalisées, certaines en cours, certaines à lancer, *via* cette revue.

Que nous apprend ce premier bilan d'activité ? Nous vous avons mis les faits marquants, puis je rentrerai peut-être ensuite dans les principaux processus de façon un peu plus détaillée.

Nous avons un sujet de délai de paiement des factures des prestataires qui nous pose un certain nombre de problèmes, notamment dans notre relation avec les prestataires eux-mêmes et leur capacité, pour une part d'entre eux, à pouvoir réaliser un service de qualité pour nous. C'est donc l'un de nos objectifs prioritaires

majeurs, raison pour laquelle nous y revenons dans un grand nombre de nos processus. Des actions correctives sont d'ores et déjà engagées – nous y reviendrons – et continuent à être engagées pour réduire ce délai de paiement de facture des prestataires.

Nous avons également des problématiques avec notre logiciel métier. Vous savez à quel point nous sommes dépendants d'un logiciel métier, qui est particulièrement présent dans nos services, que ce soit en comptabilité-finance, que ce soit en gestion locative, que ce soit sur le terrain, pour suivre la réclamation. Nous en avons parlé longuement antérieurement : nous avons par exemple parlé de migration, le fait que Vitry a maintenant intégré le même logiciel métier que les autres. Néanmoins, il subsiste des difficultés avec ce logiciel métier et avec les différents modules utilisés dans les services pour faciliter le travail des équipes, voire même pour permettre que ce travail soit réalisé correctement. Pour cela, nous avons un certain nombre d'actions sur ce logiciel métier, notamment vis-à-vis de l'attribution, du contentieux, des sinistres et assurances, etc.

Bien sûr, nous continuons à harmoniser et à améliorer nos modes opératoires. Nous savons bien que c'est un sujet, que cela restera encore un sujet après trois ans de vie de l'organisme, donc nous avons tout de même encore des procédures transverses et des modes opératoires à mettre en œuvre pour nous permettre de mieux nous coordonner. Ce n'est pas exhaustif, mais je vous en ai donné deux exemples : le traitement des charges et des régularisations d'eau, l'élaboration du budget. Ce sont deux procédures très importantes pour nous et sur lesquelles nous travaillons collectivement dans l'organisme.

Nous avons également – nous reviendrons certainement vers le Conseil d'administration sur ces sujets – à cadrer un certain nombre de politiques de Valdevy, par exemple la rédaction d'une politique d'achat dans le cadre de l'achat public.

Enfin, nous avons des projets très importants pour l'entreprise, à savoir la création d'un nouveau service de relation locataires dans lequel est intégré une plateforme d'accueil téléphonique centralisé. Nous reviendrons vers vous dans le détail sur ce sujet, parce que cela a fait l'objet d'une présentation plus longue en tant que tel. Nous avons également la mise en œuvre et le déploiement de l'École des Gardiens et de la Proximité, projet important pour l'organisme de formation continue des personnels, auquel l'organisme s'attelle.

Je vais maintenant vous proposer – non pas de manière exhaustive – de vous donner tout de même quelques éléments de photographie de ce bilan d'activité à travers les revues de processus, pour les principaux processus.

Le processus « Contrôle et évaluation des prestations de proximité » correspond à un processus en tant que tel, même si un grand nombre de services concourt à ce processus, parce que c'est un vrai sujet. Nous avons déjà échangé sur les difficultés avec les prestataires sur le terrain et vous nous avez déjà alertés.

Les objectifs fixés dans le cadre de ce processus sont notamment la mesure et la bonne exécution des prestations en matière de présence, de délais et de qualité. En ce sens, nous avons un indicateur avec un objectif de 90 % des affaires, c'est-à-dire des prestations, qui ont bien fait l'objet d'une réception (réception de travaux) et qui sont bien intégrés pour la traçabilité dans notre logiciel métier. Notre indicateur est à 81 %, donc nous ne sommes pas à notre objectif, mais nous sommes sur la « bonne voie » pour la réception de ces travaux.

Nous avons également un objectif important, qui est d'assurer le respect du marché. Nous avons un cahier des charges avec un certain nombre d'exigences, nous souhaitons qu'elles soient respectées. Nous avons encore besoin d'avancer sur l'évaluation de nos prestataires. Nous avons mis en place une grille d'évaluation, donc c'est un projet, c'est une action qui est en cours, qui va se retrouver dans la partie des actions.

Nous avons aussi travaillé – c'est quelque chose de réalisé – une procédure de contrôle des prestations qui prévoit notamment des contrôles de la proximité *via* des fiches de contrôle hebdomadaire, par exemple sur le nettoyage et la sécurité dans les parties communes des résidences.

Les objectifs (non exhaustifs) concernant le patrimoine sont notamment de respecter l'enveloppe globale de financements alloués, donc du plan annuel de travaux programmés. En indicateur, nous ne devons pas dépasser cette enveloppe de plus de 5 %. Pour l'instant, à juin – il faudra néanmoins regarder en novembre

–, nous ne l'avons pas dépassée. Il s'agit encore d'engager et de réaliser l'ensemble des travaux sur l'année à hauteur de 100 % des ordres de service (commandes de travaux). À juin, nous sommes déjà à 77 %.

Nous avons également un objectif d'au moins 70 % des réalisations de travaux sur les réalisations prévues dans l'année et nous sommes à 90 % à juin. Nous avons lancé les ordres de service, il faut évidemment que les travaux se fassent, mais il paraît normal que nous lancions des ordres de service plus tôt dans l'année.

Nous devons encore garantir la satisfaction des locataires, c'est quelque chose d'important. Les processus de Proximité sont attachés à mesurer la satisfaction des locataires, mais ce ne sont pas les seuls : les processus Patrimoine et Maîtrise d'ouvrage sont aussi tout à fait mobilisés sur l'objectif de mesure de la satisfaction. Par exemple, nous avons 75 % de locataires répondant à l'enquête de satisfaction qui sont satisfaits. C'était notre objectif et nous l'avons dépassé en juin, puisque nous sommes à 87 %.

S'agissant du processus Finance et Comptabilité, nous avons essayé de mettre des processus dits « supports », c'est-à-dire qui aident les autres processus à pouvoir bien réaliser leurs actions concrètement sur le terrain pour les locataires. Cela nous semblait important aussi pour le Conseil d'administration de pouvoir voir ce qu'il se passe dans ces processus supports, qui sont très importants. Il s'agit de maintenir un niveau de trésorerie suffisant pour assurer nos dépenses. La trésorerie est un enjeu important, nous avons un objectif de minimum trois mois de dépenses de trésorerie d'avance pour pouvoir assurer les dépenses d'exploitation et les dépenses totales. Comme vous pouvez le constater, nous ne sommes pas tout à fait à l'objectif, mais nous suivons de près cet objectif de pouvoir disposer d'une trésorerie suffisante pour assurer nos dépenses.

Nous avons également un enjeu de réduction du délai de paiement, dont je vous parlais tout à l'heure, enjeu qui est en bonne voie puisque nous avons amélioré le délai de paiement moyen pour les factures. Nous suivons cet indicateur, nous pourrions vous refaire un point dessus en fin d'année.

En ce qui concerne l'exécution budgétaire (réalisation du budget par rapport à ce que nous avons prévu de faire), nous avons des actions à mettre en œuvre pour pouvoir vous présenter davantage de données. Nous sommes en juin, donc il y a un sens à ce que nous revenions vers vous plutôt en fin d'année sur les données liées à l'exécution budgétaire.

Pour ce qui est des ressources humaines, il y a de nombreux objectifs et indicateurs dans ce processus, mais il s'agit par exemple de renforcer la fidélisation de nos nouveaux recrutés, de pouvoir les garder. Nous avons un terme un peu compliqué, à savoir le taux d'attrition, c'est-à-dire : arrivons-nous à garder les personnels au moins un an ? Nous avons également mesuré le *turn-over*, qui est en réduction de 12,5 %. Nous avons également un objectif qui renvoie aux deux précédents : renforcer l'intégration des nouveaux recrutés. L'accueil des nouveaux recrutés est un vrai sujet, raison pour laquelle nous avons réalisé une journée d'intégration des nouveaux recrutés l'an dernier et à nouveau cette année, s'agissant d'un objectif annuel.

Concernant les marchés publics, nous voyons bien à quel point le risque juridique est important pour l'organisme. Il nous semblait donc important de vous présenter quelques objectifs de ce processus. Il s'agit tout d'abord de passer des marchés selon les règles de la commande publique et de s'assurer du maintien de la connaissance de ces marchés par les personnels. En effet, en tant que gardien, comment faire pour contrôler la prestation de ménage sans savoir ce qui est prévu dans le marché ? Il est donc nécessaire d'avoir cette connaissance.

En indicateurs, nous avons par exemple 100 % des marchés qui font des contrôles de conformité des documents réglementaires des entreprises avec lesquelles nous sommes en marché. Nous avons ici un enjeu juridique vraiment important pour l'organisme. Ainsi, 100 % des entreprises sont effectivement contrôlées pour assurer la conformité réglementaire et les pièces réglementaires attachées à ces entreprises.

Nous avons également travaillé des documents de vulgarisation, de pédagogie, pour permettre à nos personnels d'améliorer leurs connaissances des marchés à travers des fiches-synthèses, quasiment toutes élaborées à 91,4 %.

S'agissant du processus Maîtrise d'ouvrage et renouvellement urbain, nous avons un objectif de respect des délais et des budgets. En termes d'indicateur, 80 % des opérations sont lancés dans l'année. Vous avez l'état de cet objectif à juin 2025. En objectifs mesurables, nous avons également 80 % d'opérations clôturées à

l'année (50 % à juin). Nous avons encore la question du dépassement des budgets, lesquels ne doivent pas dépasser 5 % et sont à 2,8 % en juin, ainsi que les délais, qui ne doivent pas dépasser 10 % et qui sont à 3,7 %.

Pour ce qui est du contrôle de la baisse réelle des consommations d'énergie après les travaux de réhabilitation – nous vous l'avons mis parce que nous savons que c'est un enjeu important, notamment lorsque nous présentons une rénovation thermique à nos locataires –, nous devons continuer à approfondir cet indicateur, mais nous avons déjà des données intéressantes. Initialement, nous nous étions donné un gain théorique de 17 % d'énergie après la réhabilitation de Maison des Gardes. À juin, le premier indicateur est pour l'instant un gain théorique de 12,4 %, mais le résultat a besoin d'être observé sur un temps plus long, sur les trois prochaines années, afin de pouvoir lisser les variations climatiques et améliorer l'exploitation du chauffage, cela afin de vous donner un résultat qui soit le plus fiable possible par rapport à ce gain.

S'agissant du processus Relations locataires et vie du bail, dans les objectifs, nous avons le fait d'améliorer le traitement de la réclamation. C'est quelque chose que nous abordons régulièrement et que nous suivons de manière assidue, avec un taux de réclamation qui doit augmenter. Il peut paraître contre-intuitif de se dire qu'il faut augmenter le taux de réclamation, mais le sujet est vraiment de pouvoir avoir une visibilité et une traçabilité la plus fiable possible de la réclamation dans notre outil numérique de suivi. Nous nous sommes donné un objectif de 16 %, qui est l'objectif théorique, c'est-à-dire que nous devrions avoir 16 % du total des logements qui font l'objet d'une réclamation. Nos confrères bailleurs sont à peu près sur cet ordre d'idée – nous nous sommes dotés d'un *benchmark* pour pouvoir le faire. Si nous sommes à moins, c'est qu'il y a probablement des réclamations qui existent, dont nous n'avons pas la connaissance et sur lesquelles nous avons du mal à assurer une traçabilité. Nous avons donc un indicateur sur le sujet. En juin, nous sommes à 11 %.

Nous avons aussi évidemment des objectifs de réduction du délai de traitement des demandes de gestion locative. Quelque chose va nous y aider, à savoir le fait de pouvoir intégrer les réclamations dites administratives dans notre outil de suivi. Aujourd'hui, ce sont seulement les réclamations techniques : si vous avez une fuite d'eau, votre gardien rentre cela dans sa machine, mais nous ne rentrons pas encore les réclamations administratives avec l'aide de cet outil. Nous les suivons autrement, de façon moins systématisée. Le fait de pouvoir les intégrer dans l'outil de suivi de la réclamation va donc nous aider.

Nous avons bien entendu un objectif de réduction de l'impayé locatif, donc nous savons à quel point c'est un défi très important pour notre organisme, mais un défi en amélioration. En juin, 7 279 locataires étaient en dette locative, contre 8 738 en février. Le montant de la dette locative des locataires présents est de 15,7 millions d'euros en juin contre 17 millions en février. Cela reste un enjeu très fort pour nous, mais à l'aide notamment de la structuration du service qui suit de près ces sujets, c'est quelque chose qui tend vers l'amélioration.

Le processus Attribution vise à garantir la conformité des CALEOL (Commissions d'attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements), enjeu réglementaire très fort. Il s'agit également de réaliser au moins 20 % de mutations sur le total de nos attributions. C'est notre politique d'attribution, qui a été passée en Conseil d'administration. Depuis le début de l'année, nous sommes à 31,5 %, mais il faudra regarder ce taux à la fin de l'année pour avoir la moyenne entre attributions externes et mutations.

Nous avons encore la réduction du délai de la vacance, qui doit être de maximum 90 jours. Au premier semestre, nous avons une vacance moyenne de 65 jours. Il est donc possible qu'elle ne soit pas forcément aussi bonne à la fin de l'année, parce que des logements de janvier pourraient avoir pris davantage de temps pour être remis en location.

Nous reviendrons en fin d'année pour un bilan de ce type, mais nous ne referons pas forcément l'introduction méthodologique, parce que c'était pour la première fois. Nous vous transmettrons aussi des données plus complètes sur les indicateurs à mesure que nous avancerons.

J'ajoute tout de même un petit point d'attention, parce qu'il est important dans le cadre du travail que nous menons : il n'est pas facile de disposer de données fiables et pouvant être extraites, traitées facilement, suivies facilement *via* nos outils métier. Nous avons donc un certain nombre d'actions pour pouvoir encore

fiabiliser la donnée et permettre un pilotage facilité de l'organisme et un rendu facile du conseil d'administration.

Mme DELAHAIE.- Merci, Charlotte, pour cette présentation. Avez-vous des questions ? (Non)

Nous vous enverrons le PowerPoint.

Mme PICARD.- Je précise que Charlotte OUGIER a présenté une partie de nos processus, nous en avons davantage. Nous nous sommes limités à ceux-ci parce qu'il nous semblait que c'était ceux qui vous intéressaient le plus. Pour autant, nous reprendrons l'ensemble à la fin de l'année. Vous aurez également tous les indicateurs.

M. COIS.- Je n'ai pas tellement de questions, mais c'est juste pour qu'il y ait tout de même une intervention du Conseil d'administration afin de vous remercier pour cette présentation. Je crois qu'il est très utile de disposer de tels outils et les partager avec le Conseil d'administration. Je ne sais effectivement pas si vous avez choisi les indicateurs qui m'intéressent le plus parce que je ne connais pas les autres, mais, si je comprends bien, je pourrais répondre à cette question lorsque nous ferons le bilan.

Point d'étape suite au contrôle ANCOLS

Mme DELAHAIE.- Ce n'était pas une obligation, mais depuis le début, nous avons essayé d'en faire davantage de façon à être le plus transparents possible. Au prochain Conseil d'administration, nous vous demanderons de prendre acte. Ce n'est pas obligatoire, mais ce serait bien que vous puissiez en prendre connaissance. Vous avez un premier document sur table et nous vous en enverrons un deuxième lundi avec quelques éléments supplémentaires.

Il me paraît important que vous le preniez en compte. Cela fait beaucoup parler, c'est la première fois qu'un rapport ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) fait autant parler les uns et les autres ; j'imagine que c'est lié à la période. Visiblement, il a même l'air de passionner ceux qui ne l'ont pas lu.

Vous avez encore un point d'étape sur les réponses que nous avons faites, puis je vous propose qu'au prochain Conseil d'administration, qui se réunira le 15 juillet, nous puissions avoir une prise d'acte. Vous en avez pris connaissance dans la convocation, nous reconvoquons un Conseil d'administration le 15 juillet afin d'avoir un temps dédié aux questions financières, puisque nous avons des comptes déficitaires. En tout cas, cela nécessite d'avoir une discussion plus longue. Cela vous permettra également d'avoir le temps de prendre connaissance de ce que nous allons vous envoyer pour la préparation de ce Conseil d'administration.

Voulez-vous rajouter quelque chose, Madame PICARD ?

Mme PICARD.- L'ensemble du rapport de l'ANCOLS vous avait été présenté. Ce que vous retrouvez ici, c'est que suite à un rapport de l'ANCOLS, le comité de contrôle et des suites est saisi, qui n'a pas forcément vocation à être présenté au Conseil d'administration. En fonction des irrégularités et des observations, nous est donné des délais pour répondre satisfaisant à notre autorité de contrôle.

Dans ce document, vous retrouverez ce que nous avons répondu dès le premier mois, ce que nous avons répondu dans les trois mois, ainsi que ce que nous allons envoyer lundi, puisque nous serons au sixième mois. C'est la date butoir pour répondre aux différentes questions soulevées par le rapport de l'ANCOLS.

Vous verrez que la plupart des irrégularités ont été levées avant même que nous ayons le rapport publié, puisque c'était essentiellement des questions de procédure et d'harmonisation concernant nos commissions et nos processus d'attribution. Cela a donc été régularisé extrêmement rapidement.

Vous avez été amenés à prendre des délibérations depuis maintenant quelques mois pour acter les évolutions. Je pense par exemple à la composition des CALEOL, puisque la particularité de ce rapport ANCOLS est d'avoir été à la fois sur les deux premières années de vie de Valdevy, mais également sur l'antériorité, donc sur chacun des organismes. C'est comme si nous avions eu un contrôle dans chaque organisme sur les premières années, puis un contrôle sur l'organisme fusionné. Ainsi, le nombre de nos irrégularités ou de nos recommandations tient compte de la vision multiple à laquelle nous avons dû répondre.

Il y a deux points sur lesquels nous n'avons pas encore pu avancer, mais ce sera fait le 15 juillet, puisque nous allons présenter au Conseil d'administration – c'était une recommandation – les prospectives VISIAL. Elles avaient déjà été présentées en séminaire avec les maires et les VP, mais nous allons vous les présenter en prenant acte du plan stratégique du patrimoine et du compte de gestion 2024. Ce ne sera plus seulement le budget, mais la réalité de l'exercice 2024. Ce sera donc intégré au VISIAL qui vous sera envoyé vendredi pour un Conseil d'administration le 15 juillet.

Le deuxième point sur lequel l'organisme n'a pas avancé pour l'instant au sens d'exécution, c'est le volet EOL de la CAL, puisque nous sommes tenus par le cadre légal de voir les situations de l'ensemble de nos occupants du parc social tous les trois ans.

Nous avons déjà commencé à travailler sur la sous occupation avec la ville de Vitry, Monsieur LADIRE et Monsieur BELL-LLOCH – c'était une demande – pour faire des propositions aux personnes âgées.

Informations diverses

Mme DELAHAIE. - Comme vous avez pu le voir lors d'un précédent Conseil d'administration, il a encore été dit sur les réseaux que nous n'avons pas de plan stratégique du patrimoine, ce qui est totalement faux. C'est pour vous dire à quel point tout cela n'est pas à jour.

Mme PICARD. - J'ai oublié de préciser quelque chose sur la Convention d'Utilité Sociale, c'est que nous n'avons effectivement pas de document stratégique au titre de la loi, puisque pour faire une CUS, il fallait avoir un Plan Stratégique du Patrimoine. Ce dernier étant arrivé au mois d'avril, nous avons indiqué, lors d'un échange avec la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement 94), qui est aujourd'hui partie, que puisque les nouvelles CUS devaient être renouvelées, il était préférable de ne pas s'engager sur une CUS et d'en attendre la troisième génération. Les orientations sur la troisième génération de CUS n'étant pas encore transmise, nous avons saisi la DRIHL pour avoir leurs orientations afin d'aller sur une CUS ou non, savoir si la deuxième génération était prolongée ou pas. Nous avons donc un document stratégique qui ressemble à une CUS, mais qui n'en est pas une puisqu'elle n'était pas complètement appuyée sur le PSP, celui-ci ayant été voté en avril et notre document en Conseil d'administration en octobre.

Mme DELAHAIE. - Y a-t-il des questions ? (Non) Je vous propose donc d'entamer l'ordre du jour officiel.

Approbation du procès-verbal de la séance du 1^{er} avril 2025

Mme DELAHAIE. - Y a-t-il des questions sur ce compte rendu ? (Non)

Le procès-verbal de la séance du 1^{er} avril 2025 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 1 : Désignation par l'EPT d'un nouveau représentant

Mme DELAHAIE. - Madame DE COMARMOND, Maire de Cachan, nous a fait savoir qu'elle ne disposait pas de suffisamment de temps pour venir aux Conseils d'administration et qu'elle souhaitait être remplacée par Monsieur Camille VIELHESCAZE, Maire-adjoint et conseiller territorial au Grand Orly Seine Bièvre.

Vous avez donc devant vous la délibération n° 1, qui prend acte de la délibération n° 2025-03183866 du Conseil territorial du 24 juin. Je vous propose ainsi d'adopter cette délibération. Il ne pouvait pas être présent ce soir et Madame DI MERCURIO était également en congé, mais nous souhaitons la bienvenue à Camille VIELHESCAZE.

La délibération n° 1 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 2 : Composition du Bureau

Mme DELAHAIE.- Cette délibération concerne le Bureau, mais nous ne pourrons pas la prendre puisque les représentants des locataires ne sont pas là. Nous allons peut-être essayer de faire une saisine plus énergique. Je dis cela, mais je ne sais pas comment nous allons le faire. Nous devons arriver à leur demander qu'ils nous donnent le nom du représentant des locataires qui serait au Bureau.

Mme PICARD.- Le Bureau doit avoir quatre à six membres, dont au moins un représentant des locataires. Le principe était Président et VP, et puisque jusqu'à présent, il y avait un représentant des locataires, l'idée était d'ouvrir à un autre représentant des locataires. Cela fait deux fois que nous mettons cette délibération à l'ordre du jour, nous les avons déjà sollicités.

Mme DELAHAIE.- Puis-je désigner quelqu'un au prochain Conseil d'administration ? Peut-être que cela les fera bouger s'ils ne sont pas d'accord.

Mme DELAHAIE.- Je ne veux pas désigner aujourd'hui, mais pour le prochain Conseil d'administration, je désignerai quelqu'un et je le dirai. Si cette personne ne veut pas, elle m'en informera. Nous avancerons comme cela, parce que nous sommes dans une conversation ouverte qui dure depuis trop longtemps.

M. CELATI.- Qu'il y ait deux représentants des locataires, très bien, mais pouvons-nous les désigner ? Est-ce possible ?

Mme DELAHAIE.- Je pensais à une désignation en *off*, c'est-à-dire leur dire au prochain Conseil d'administration que je les ai mis dessus. Je pense que cela fera réagir ceux qui ne souhaitent pas en faire partie et ceux qui le souhaitent. Cela va fatalement susciter un débat, parce que je vais proposer à un représentant des locataires d'une des autres confédérations de logement.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il les mêmes soucis dans les commissions ?

Mme PICARD.- Nous ne pouvons pas présenter au vote la délibération car aucune proposition ne nous est parvenue.

Mme DELAHAIE.- Il s'agit donc des délibérations 2 et 3, que je vous propose de remettre à la prochaine séance. Je ferai une proposition et nous les voterons avec les personnes présentes ou pas.

J'avoue qu'il n'y a même pas de point de désaccord. Il n'y a pas de raison objective, c'est juste qu'ils ne se mettent pas d'accord ou qu'ils ne se le demandent pas pour ne pas avoir à être en désaccord. Nous allons donc essayer de procéder autrement pour la prochaine fois.

Délibération retirée en séance

Délibération n° 3 : Composition des commissions

Délibération retirée en séance

Délibération n° 4 : Approbation des comptes 2024

Mme DELAHAIE.- Cette délibération est justement le sujet du prochain Conseil d'administration du 15 juillet.

Délibération reportée au Conseil d'administration du 15 juillet 2025

Délibération n° 5 : Admission en non-valeur PRP

Mme DELAHAIE.- Cette admission en non-valeur est présentée par Patrick BARDON.

M. BARDON.- Comme la dernière fois au Conseil d'administration, nous avons repris de manière plus classique les délibérations portant sur des admissions en non-valeur. Elle porte cette fois-ci sur deux montants : 339,45 euros d'admission en non-valeur – vous avez le détail, c'est exclusivement lié à des locataires partis – et un effacement de dette pour 135 283 euros, résultat de procédure de rétablissement personnel, notamment placés en surendettement par la Banque de France.

La délibération n° 5 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 6 : Actes de la DG en délégation confiée par le CA à Madame PICARD

Mme PICARD.- Je dois vous rendre compte des actes que j'ai pu prendre pendant l'année dans le cadre de la délégation confiée par le CA

Il s'agit de prêt sur la réhabilitation d'une résidence Gentilly à Villejuif, sur la validation du plan de financement de l'opération Stalingrad à Villejuif et du plan de financement de la réhabilitation Raspail à Arcueil, sur l'opération de la gendarmerie à Cachan. Nous avons également réalisé des prêts complémentaires pour la résidence La Licorne à Vitry et pour la résidentialisation de Paul Vaillant-Couturier à Villejuif. J'ai encore validé le plan de financement et le prix de revient sur l'opération des réhabilitations de Lebon-Lamartine (300 logements réhabilités), ainsi que le plan de financement et l'autorisation des emprunts sur un îlot situé à Vitry.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des questions ?

Mme PICARD.- Ce qu'il faudrait et que nous n'avons pas donné, ce sont les pièces jointes dans le cadre de l'envoi, ce qui me semble manquer. Nous vous enverrons donc les pièces en question, puisqu'en l'occurrence, vous ne voyez pas de quoi je parle. Il me semblerait préférable que vous en disposiez, donc nous allons vous transmettre en rectificatif les actes de décision.

Mme DELAHAIE.- Nous pouvons maintenant passer à la prise d'acte de cette délibération.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 6.

Délibération n° 7 : Autorisation d'ester en justice (action coordonnée contre Action Logement)

Mme DELAHAIE.- Je vous laisse la parole, Madame PICARD.

Mme PICARD.- Ce n'est pas le plus confortable.

Mme DELAHAIE.- Vous avez toute mon amitié, Monsieur LANNEZ, d'autant plus que vous êtes d'une grande assiduité à notre Conseil d'administration.

Mme PICARD.- Vous avez une note explicative, mais pour aller à l'essentiel, la Fédération a initié devant le Tribunal administratif de Paris un contentieux indemnitaire et un recours pour excès de pouvoir contre Action Logement Groupe. Le rapporteur a conclu à l'annulation de la directive appelée « Dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur » en date du 26 juillet 2023.

Action Logement a été mis en cause pour une méconnaissance du principe de non-discrimination et le rejet d'une requête indemnitaire pour absence du caractère personnel du préjudice invoqué par la Fédération. Voilà la décision de justice du Tribunal administratif de Paris.

Il s'agit aujourd'hui d'une forme d'action groupée avec la Fédération, puisque les bailleurs sociaux offices publics s'estiment lésés dans la répartition des fonds qui sont mis en place avec Action Logement. Pour Valdevy, dans le cadre de ce litige, l'estimation est liée au nombre de logements dont nous disposons, que nous gérons. Pour autant, si la Fédération a lancé cette procédure, ce sont initialement des échanges qui n'ont pas abouti, donc qui ont été annoncés dans le cadre du congrès de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) en 2023. Marcel ROGEMONT avait annoncé lancer un contentieux, ne disposant pas des échanges – c'est ce qui a été dit – avec Action Logement Groupe. Dans ce cadre, il y a eu cette décision de justice, qui indique que pour autant, la Fédération ne peut pas bénéficier du recours en son nom propre. Ce sont donc les offices publics, qui, eux, sont lésés directement, qui doivent d'abord impulser un recours gracieux – c'est l'idée ici – et si nous n'aboutissons pas, un recours contentieux. La plupart des bailleurs offices publics sont lancés dans ce dispositif.

L'objet de cette délibération est de m'autoriser à lancer ce contentieux. Nous espérons qu'il reste gracieux, ce n'est pas le sujet, nous espérons continuer à avoir de bonnes relations, mais il s'agit de participer tout de

même, puisque nous n'avons pas bénéficié collectivement du même niveau de fonds que les ESN (Entreprises Sociales pour l'Habitat) au sein d'Action Logement.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des interventions, des questions ?

M. LANNEZ.- Nous avons préparé une intervention d'Action Logement, que je vais vous lire, puis nous pourrions peut-être échanger plus généralement.

« Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Administrateurs, Madame la Directrice, dans l'intérêt de notre OPH, je souhaite m'exprimer pour nous prévenir de toute division alors que nous n'en avons pas besoin. Dans l'actuel contexte de la crise du logement et des finances publiques, les acteurs du monde du logement et intermédiaires se doivent d'agir dans un état d'esprit d'unité. Je crois que nous devons tous partager la volonté de développer l'offre de logement abordable et durable au sein du territoire, notamment pour ceux qui travaillent, pour les salariés des entreprises.

Notre Conseil est saisi pour approuver une action précontentieuse – puis éventuellement contentieuse si un accord n'est pas trouvé – contre Action Logement, et plus précisément dans l'exercice de sa mission d'utilité sociale. Cette action précontentieuse questionne le respect du principe de non-discrimination dans l'examen des demandes qui lui ont été présentées. Or, dans l'exercice de mon mandat d'administrateur, je n'ai pas souvenir d'avoir identifié une opération présentée au Conseil et n'ayant pas pu être concrétisée faute d'avoir pu obtenir les financements d'Action Logement. Je m'interroge donc sur cette suspicion de discrimination d'Action Logement à l'encontre de votre OPH et je souhaite mettre en garde le Conseil sur les risques juridiques qu'il encourt au vu des allégations non fondées.

Notre Conseil d'administration entend cependant solliciter une indemnisation auprès d'Action Logement pour la période 2019-2022 à l'aide d'un kit fourni par la Fédération des OPH, invoquant une exclusion irrégulière des OPH qui n'a jamais eu lieu et intégrant un mode de calcul s'appuyant sur un raisonnement totalement erroné, tant sur les dispositifs PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) pris en compte pour l'indemnisation que sur le mode de calcul basé sur un volume patrimonial et non sur la production annuelle.

Depuis plus de 70 ans, le principe même de la PEEC est justement de participer à l'effort de construction en contrepartie de réservations de logement pour les salariés. Notre OPH a ainsi perçu 4 540 000 euros de financement de la participation des employeurs à l'effort de construction sur la période 2019-2022.

Nous rappelons également notre participation à travers différents dispositifs : subventions, prêts bonifiés, aides dans le cadre des projets NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), dont, pour information, le financement est à hauteur de 112 % réalisés par Action Logement ; ainsi, la bonification des prêts de haut de bilan, la contribution au financement des aides à la pierre ou encore les titres participatifs. En contrepartie de ces financements, nous avons obtenu 61 contreparties locatives.

Nous devons au contraire renforcer le partenariat entre le groupe Action Logement et les OPH, en particulier le nôtre. Je vous réaffirme le souhait des représentants du patronat et des syndicats de poursuivre ce partenariat en vue de favoriser la construction de logements abordables au bénéfice des salariés des entreprises et de l'ensemble du territoire.

Il est souhaitable et évidemment toujours plus efficace de privilégier la voie du dialogue avec Action Logement pour travailler sur de nouveaux projets ou dispositifs. Je sais par expérience que les partenaires sociaux sont convaincus que la bataille à mener est celle des ressources pérennes du secteur du logement social, nécessaires pour répondre au besoin croissant en logement de la population. Ils restent fidèles à leur stratégie volontariste et efficace au service du logement et des salariés des entreprises.

À cet égard, je me permets de vous rappeler l'engagement du groupe paritaire Action Logement en faveur de l'attractivité des territoires, notamment au travers du développement économique et des politiques liées à l'emploi. »

Je demande que la présente déclaration soit retranscrite *in extenso* dans le procès-verbal de la réunion et que soit mis à disposition des Administrateurs le courrier que vous avez adressé en date du 16 mai au nom de votre office directement à Action Logement.

Je vous remercie.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des interventions ou des questions ?

M. CELATI.- La CFDT va dans le même sens et ne votera pas cette délibération, elle votera contre. Je ne vais pas répéter ce qui vient d'être dit, je suis entièrement d'accord. Je rappelle l'importance d'Action Logement pour l'attractivité des territoires – je m'adresse ici aux élus –, que ce soit au niveau du lien emploi-logement qu'en termes d'équilibre de peuplement des résidences.

À la CFDT, nous considérons que c'est une action délétère ayant pour conséquence une montée en tension entre les acteurs du logement social. Opposer ces derniers OPH et ESH ne peut qu'être préjudiciable pour l'ensemble des acteurs dans la période de désengagement de l'État.

J'avais une question par rapport au montant de 7,78 millions entre 2019 et 2022. Comment avez-vous calculé cette somme ? Sachant qu'en 2019, il y avait cinq OPH, en 2020 aussi, en 2021, c'est nouvel Opaly et deux autres OPH, et en 2022, Valdevy.

Mme DELAHAIE.- Avant de répondre, je vais donner la parole à Luc LADIRE.

M. LADIRE.- Cette délibération porte évidemment sur certains éléments, mais le sujet n'est pas de s'opposer à Action Logement aujourd'hui dans le cadre de son action dans le logement social et d'opposer par rapport à la politique de peuplement. Je rappelle que c'est un outil auquel les salariés contribuent grandement. Pour nous, il est donc évidemment important que cet outil perdure et puisse jouer la pleine mission pour laquelle il a été créé. Même si l'État, vous l'avez bien vu, rogne dessus et lorgne sur le magot, l'idée est bien d'avoir une politique de logement social à laquelle nous puissions accéder. Pour nous, ce n'est donc pas une relation opposée, Action Logement est un partenaire.

Ensuite, des éléments ont été mis dans le cadre de cette délibération. Ils concernent un sujet particulier, mais il ne s'agit pas d'opposer et de dire que ce n'est pas un partenaire. Nous, les élus, sommes toujours favorables à tout ce qui va permettre de construire du logement social public tel que nous l'entendons, afin que tout un chacun puisse se loger aujourd'hui.

Je rappelle à Action Logement et à Monsieur CELATI, qui a dit que la CFDT allait voter contre, qu'aujourd'hui, ce sont les villes comme les nôtres qui continuent à contribuer à la construction de logement social et non pas du logement intermédiaire, lequel ne catégorise qu'une seule partie de la population et auquel le plus grand nombre n'ont pas droit. Ainsi, venir opposer cela et nous dire que vous votez contre...

Je suis un peu surpris de l'appréciation et de la vision, parce que ce n'est pas du tout le principe. La Présidente le rappellera, mais nous ne sommes pas du tout dans cette vision d'un partenariat sur lequel nous comptons, parce que, je le rappelle, les salariés y contribuent grandement.

Mme DELAHAIE.- Marianne PICARD va répondre sur le mode de calcul.

Mme PICARD.- Comme vous l'évoquiez, c'est effectivement le nombre de logements cumulés au fur et à mesure de l'ensemble des offices à partir de 2019.

Mme RAJCHMAN.- Il s'agit de voter pour autoriser à ester en justice, mais je suppose qu'un compromis sera ensuite trouvé avec Action Logement. Je pense qu'il faut faire confiance aux instances. En l'espèce, il ne s'agit que de donner la possibilité éventuellement, au cas où, donc je voterai pour.

M. COIS.- La question du partenariat et de la confiance n'exclut pas de pouvoir faire valoir un tiers, en l'occurrence la justice, lorsque l'on estime que les règles proposées ne sont pas conformes à l'égalité de traitement nécessaire. C'est le cas de cette problématique vis-à-vis d'Action Logement, donc il est tout à fait logique et légitime qu'en tant qu'office public de l'habitat, Valdevy prenne part à cette procédure, laquelle se met en place un peu partout dans les offices publics. Il s'agit de rappeler l'importance – comme Luc LADIRE vient de le faire pour Action Logement – des offices publics dans le paysage du logement social et l'importance que les OPH continuent bien – on peut retourner la question – à être des partenaires d'Action Logement à la même hauteur que les autres. J'entends que vous dites que c'est une erreur d'appréciation, mais en l'occurrence, la justice ou le compromis tranchera pour estimer si c'était une erreur d'appréciation. En l'espèce, la suspicion est suffisamment forte, claire et exprimée par les instances représentatives pour

qu'elle nécessite que nous allions plus loin et que nous estions en justice. C'est pour cette raison que je voterai pour avec les mandats qui m'ont été confiés.

Mme DELAHAIE.- Je ne vais pas rajouter sur le fond, mais sur la forme, nous sommes dans un État de droit. C'est ce que je dis souvent aux locataires quand ils pensent qu'ils ont été floués : je les encourage à retourner devant la justice pour faire valoir leurs droits. Dans un pays, la pire des choses, c'est quand on ne fait pas valoir ses droits. Il est donc normal que nous allions chercher un positionnement de la justice sur cette question. Dans un État de droit, il y a de toute façon une défense à apporter, donc j'entends vos arguments.

M. LANNEZ.- Il y a surtout la volonté d'avoir un bras de fer entre Action Logement et la Fédération des OPH, d'utiliser les OPH dans cette manœuvre. Je pense que ce n'est pas très adroit non plus. Le risque est aussi que si la justice tranche dans un certain sens, qu'elle vous donne satisfaction, cela aura un impact sur le budget d'Action Logement, lequel n'est pas extensible. Aussi, d'autres sacrifices devront obligatoirement être faits ou d'autres financements n'auront pas lieu ; les aides aux salariés pourraient par exemple être remises en cause. C'est aussi pour cela que nous alertons sur la situation.

Par contre, nous avons besoin de travailler ensemble, parce qu'actuellement, dans le cadre des orientations, ceux qui sont plutôt absents dans les financements sont plutôt du côté de l'État, qui se retire sur le FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre). Au niveau de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ils ont du mal à sortir l'argent qu'ils doivent pour réaliser les opérations. Je pense que nous aurions plutôt intérêt à agir tous ensemble pour aller chercher l'argent là où il devrait être et l'orienter vers le social.

Mme DELAHAIE.- Je ne pense pas qu'il y ait l'idée de faire un bras de fer, Monsieur LANNEZ. Je laisse la parole à Marianne PICARD.

Mme PICARD.- Le principe est de souligner la question de non-discrimination sur la distribution du PIV (Plan d'Investissement Volontaire). C'est cela qui est aujourd'hui questionné. Cela fait maintenant plusieurs années que la Fédération demande régulièrement à ce que nous puissions bénéficier, au même titre que les ESH... La question est bien la distribution, majoritairement au sein des ESH, des fonds en question.

Le fait que les ESH puissent bénéficier très majoritairement de l'ensemble des fonds amène une discrimination et une valorisation du patrimoine des ESH, contrairement au patrimoine des offices publics. Ainsi, nos élus peuvent légitimement s'inquiéter de voir que les ESH bénéficient de davantage de moyens, davantage de possibilités de réhabiliter que les OPH.

En revanche, je suis tout à fait d'accord sur un point, c'est qu'aujourd'hui, Action Logement fait face à des demandes de l'État, parce qu'il se retire des financements, mais c'est un autre sujet. En l'occurrence, le sujet de discussion entre nous est bien le partage des fonds, qui ne devraient pas revenir majoritairement – c'est bien le sujet dont il est question – aux ESH. Les chiffres sont assez édifiants, il a été reconnu par le Tribunal administratif que le principe de non-discrimination était à l'origine de la décision.

La réalité, c'est que vous êtes confrontés à une masse. Vous recevez des recours gracieux pratiquement toutes les semaines – ils arrivent au fur et à mesure – qui montrent que l'ensemble des offices publics considère que nous sommes de la même manière éligibles à ces fonds et qu'il n'est pas légitime que ce soit des fonds qui ne soient que pour les ESH.

M. CELATI.- Ces fonds sont-ils destinés à la construction ?

Mme PICARD.- La question porte sur l'ensemble des financements qui sont posés.

M. COIS.- Nous parlions d'alliance et de bras de fer, je vais revenir sur ce que vous disiez, Monsieur LANNEZ. Sur les batailles à mener, je suis complètement d'accord. Comme je le disais tout à l'heure, l'un n'exclut pas l'autre. Allons-y, menons une bataille ensemble, mais menons-la vraiment pour exiger le retour de la construction à la hauteur de ce dont nous avons besoin, donc du financement du logement à la vraie hauteur, le retour d'aides à la pierre un peu sérieuses, le retour d'un grand plan d'investissement de l'État pour le logement social, pour sa rénovation, pour sa construction et son développement. Menons ces batailles toutes fédérations confondues, évidemment avec Action Logement.

Pour la partie bras de fer, vous disiez : « Vous essayez de mettre un bras de fer en place » et que le sujet était que si... Vous ne l'avez pas dit exactement comme cela, vous avez dit : « Le sujet est que si on donne plus aux

OPH, on donnera moins aux salariés », mais peut-être que si la décision qui est prise, avec une décision de justice, est de donner moins aux salariés, nous nous retrouverons effectivement dans un bras de fer. Je voulais juste indiquer que c'est encore autre chose. Évidemment, si c'est une menace, elle passe mal pour les élus que nous sommes.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose que nous ne retenions pas sa deuxième intervention et cette menace.

(Rires)

Nous pouvons maintenant voter cette délibération.

La délibération n° 7 est adoptée à la majorité, avec deux voix contre (M. LANNEZ et M.CELATI)

Délibération n° 8 : Protocole transactionnel Valdevy, ville de Cachan et ACADIS

Mme DELAHAIE.- En l'absence des élus de Cachan, Madame PICARD va présenter cette délibération de façon factuelle.

Mme PICARD.- Nous disposons d'un logement situé au-dessus d'un supermarché à Cachan, dans le centre-ville. Ce dossier est très ancien, il date de l'office public de Cachan. La locataire se plaignait de bruits incessants en lien avec le commerce, lequel n'est pas propriété de l'organisme. Elle n'a pas payé son loyer, provoquant une dette importante de près de 44 000 euros. Elle a aujourd'hui quitté ce logement. Pour éviter de poursuivre un impayé de manière durable, il a été proposé et négocié un protocole pour se répartir la dette entre les trois entités : la Ville, qui est partie prenante, Valdevy, la structure Auchan, appelée société ACADIS.

Nous ne pouvons pas, je ne peux pas effacer de dette, ce n'est pas un pouvoir de la Direction générale. En revanche, il est de notre pouvoir de vous proposer de signer un protocole avec les différents acteurs. Il est entendu que si nous vous le proposons, il y a de grandes chances que si nous ne signons pas ce protocole, donc que nous perdons un tiers de cette dette, nous ne récupérerons rien des près de 44 000 euros, d'où cette proposition. Il est assez rare que nous fassions ce type de proposition de protocole, mais l'idée est de récupérer le maximum, parce qu'il y a peu de chance que nous récupérions 44 000 euros sur une personne qui n'est pas solvable.

En parallèle, il y a bien évidemment un travail avec la structure commerciale pour qu'elle réalise des travaux d'insonorisation. Nous avons également travaillé avec Auchan pour que le logement, qui est aujourd'hui conventionné, puisse faire l'objet, toujours en étant conventionné, de propositions pour que cela puisse, dans le cadre d'une commission d'attribution, être à un salarié, par exemple de l'entreprise Auchan, qui pourrait avoir besoin d'un logement. Si nous n'y arrivons pas, puisque je rappelle qu'il faut trois candidats...

Nous nous orientons vers une convention avec l'entreprise, mais c'est un sujet tout de même un peu complexe. Sinon, nous serions amenés à solliciter un déconventionnement et à louer en direct le logement à Auchan pour pouvoir continuer à bénéficier d'un loyer en lien avec ce logement.

Pour finir, parce que cela me semble important, avant Valdevy, une procédure avait été lancée par la locataire pour mettre en défaut le bailleur, elle avait été déboutée. À l'époque, la responsabilité du bailleur n'avait pas été engagée sur les désagréments et les nuisances qu'elle pouvait rencontrer.

Mme DELAHAIE.- C'est une situation qui dure depuis que nous avons fusionné, il nous faut vraiment trouver une porte de sortie. C'est une porte de sortie humanitaire qui nous paraît la moins dégradée pour notre office. Sur le fond, sur la question de la justice, elle n'est pas forcément acceptable, mais il faut parfois essayer de voir l'avenir davantage que les faits, afin que nous ne nous retrouvions pas dans des situations similaires à l'avenir.

Nous pouvons passer au vote.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 9 : Bilan CALEOL 2024

M. BARDON. - C'est un bilan annuel important puisqu'il fait état de la situation de la commission d'attribution au niveau de Valdevy. Je rappelle en trois mots le fait que le Conseil d'administration a décidé de garder et de maintenir des CALEOL par ville, au nombre de cinq. Vous avez le nombre de commissions qui ont eu lieu pour l'année 2024, en hausse par rapport à l'année 2023, ce qui est essentiellement dû à la livraison des nouvelles résidences, plus particulièrement à Villejuif, puisque le nombre est à 16. Vous verrez dans le bilan 2025 que Vitry et Villejuif procèderont d'une augmentation de la même manière. À partir du moment où on a une livraison, on est amené à faire davantage de CAL pour attribuer les logements.

En termes d'indicateurs, il est toujours intéressant de regarder le nombre de candidatures étudiées à l'année, parce que nous n'avons pas toujours conscience de ce que cela représente en termes d'impact, y compris pour les équipes en étude. Je vous rappelle que pour tout logement, nous devons normalement présenter trois candidats. Pour les collègues du service Attribution de Valdevy, 2 557 candidatures ont été étudiées, ce qui montre l'impact et la charge que représentent les commissions d'attribution à l'échelle de notre organisme.

Toujours en termes d'indicateurs, chaque attribution de logement est faite par les membres de la commission selon des critères clairs et établis dans notre charte d'attribution. Les quatre décisions qui peuvent faire l'objet d'une décision de la commission sont les suivantes : attribution de logement proposé à un candidat, attribution de logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, attribution d'un logement proposé à un candidat sous condition suspensive ou non-attribution au candidat du logement proposé.

À ce titre, nous nous arrêtons plus particulièrement sur les motifs de non-attribution de logement, qui sont de 316 au total. En proportion, ce n'est pas excessif, mais cela représente tout de même un impact. Ce sont 12,36 % du nombre de dossiers, donc si nous le rajoutons et que nous allons un peu plus finement, si nous prenons les dossiers non constitués ou incomplets, nous sommes à près de 9 % des dossiers, ce qui représente la masse la plus importante.

Pourquoi dossiers incomplets ou non constitués alors que nous sommes dans une zone tendue et que les questions de logement sont cruciales pour les personnes ? Il y a principalement deux raisons, notamment des problèmes pour fournir les éléments réglementaires des CAL – je pense notamment aux avis d'imposition. Cela peut paraître anecdotique, mais nous avons régulièrement des dossiers qui ne peuvent pas passer parce que les personnes n'ont pas leur avis d'imposition, et pas simplement pour les jeunes, les cohabitants, mais aussi parfois pour des familles. Il y a également la question du titre de séjour et de la régularité sur le territoire. Je rappelle que ce ne sont pas les CAL de Valdevy qui souhaitent ces documents, ce sont tout simplement les obligations réglementaires qui nous sont posées.

S'agissant des dépassements de plafond, qui font toujours l'objet de quelques débats, et notamment d'alertes de l'ANCOLS, le chiffre est minime, puisque cela représente 1,25 % des dossiers que nous n'avons pas attribué. En réalité, le travail préalable fait par les chargés d'attribution pour mettre en adéquation nos candidats en fonction de leurs ressources est bien fait, puisqu'il n'y en a que très peu qui sont dans cette situation.

Pour l'année 2024, Valdevy a accueilli 782 nouveaux locataires, ce qui nous ramène à un chiffre proche, même un peu supérieur à l'année 2022, c'est-à-dire une augmentation par rapport à l'année 2023 assez significative, puisque nous avons gagné près de 100 nouveaux locataires. Là encore, je fais le lien avec deux livraisons, ce qui « booste » forcément – excusez-moi l'expression – le nombre de logements attribués. D'ailleurs, quand vous voyez la répartition par ville, les deux livraisons sur Villejuif que j'évoquais ont légitimement augmenté en proportion le nombre d'attributions à Villejuif par rapport aux autres villes.

Nous avons donc une augmentation de nos baux à hauteur de 108 nouveaux baux.

En ce qui concerne les typologies de logement que nous avons, comme l'année dernière et les précédentes, la typologie première – vous n'en serez pas surpris parce que vous siégez dans les CAL – est celle des T3, qui représentent 36,5 % des logements que nous attribuons. C'est d'abord parce que cela fait partie de notre typologie première sur notre patrimoine : nous avons d'abord des T3, mais aussi parce que dans le patrimoine, c'est la typologie sur laquelle il y a la plus grande mobilité. En effet, on peut prendre un T3 parce

que notre famille grandit ou quitter un T3 parce que la famille a trop grandi. Cette typologie du T3 est donc un élément important.

Vous le savez, nous l'avons évoqué plusieurs fois et cela fait écho à ce que Marianne PICARD évoquait tout à l'heure sur ce que nous allons faire au niveau de la EOL, la question des grands logements est une vraie problématique sur Valdevy, sur notre zone dense, parce que cela n'est malheureusement pas spécifique à notre bailleur. Cela pose donc des questions de mutation importantes, ce qui doit nous amener à regarder ceci attentivement.

En ce qui concerne la typologie des publics, nous sommes sur une proportion significative de ménages entre 30 et 39 ans, lesquels représentent 34 % des ménages concernés. Là encore, pas de grand changement ou de grande surprise sur ces indicateurs.

Pour ce qui est des entrants par réservataire, vous avez encore, dans le bilan 2024, les entrants par réservataire que vous aurez l'année prochaine. Ils ne seront toujours pas réservataires, mais liés aux conventions flux, dont vous avez en tête le changement de fonctionnement. Aujourd'hui, vous avez la répartition, y compris par réservataire, qui se dispatche entre Valdevy, les villes, la Préfecture Mal-logés, la Préfecture Fonctionnaires, Action Logement, le Département, autres (ce sont souvent des ministères), et parfois la région Île-de-France. Voilà pour la répartition. Vous pourrez regarder les chiffres que nous avons évoqués.

S'agissant des ménages NPNRU, comme je l'ai évoqué, c'est pour une part Villejuif avec Lebon-Lamartine, donc les 78 propositions de relogement qui ont été réalisées et qui ont abouti à 48 relogements à Lebon, soit 30 refus, 43 en titre et cinq co-habitants. Pour la ville de Vitry, sur les opérations Germain Defresne et Les Maisons, ce sont 68 propositions de relogement qui ont abouti à 41 relogements réels, cinq en cours d'acceptation et des ménages n'ayant toujours pas déménagé.

Le taux de rotation est quant à lui assez intéressant cette année, il revient à des normes plus proches que ce que nous connaissions sur l'année 2022. Nous avons eu un taux de rotation plus élevé en 2023, mais du fait de l'augmentation de la volumétrie de logement, nous revenons à un taux de 4,82 % pour l'ensemble de Valdevy. Vous voyez que la répartition est assez égalitaire. La rotation la moins forte est sur la ville de Cachan, mais historiquement, c'est malheureusement le cas depuis bon nombre d'années.

Comme Charlotte l'évoquait tout à l'heure, la vacance est un indicateur important pour nous parce que c'est un indicateur de bonne santé de la gestion de notre patrimoine, c'est-à-dire comment nous faisons les travaux suffisamment rapidement pour reloger, en lien avec la commission d'attribution, mais c'est également un élément de gestion financière, puisque moins nous avons de vacance, plus nous avons de recettes financières.

En l'occurrence, je tiens à souligner le gros travail réalisé par les équipes, que nous verrons, je pense, encore davantage dans le bilan CALEOL 2025, mais nous arrivons à un taux de 1,99, ce qui nous place dans la norme des offices, voire même un peu en dessous, en termes de vacance. Je vous rappelle que c'était un indicateur pour lequel, il y a un an et demi deux ans, nous avions un point d'alerte. Le travail qui a été fait par l'ensemble des équipes de Valdevy permet donc de revenir à des taux tout à fait acceptables.

S'agissant du refus des propositions, c'est tout de même un indicateur qu'il faut regarder avec attention. Nous avons toujours le souci d'essayer de faire correspondre la meilleure candidature au logement, mais nous avons tout de même des locataires qui refusent, donc il est important de voir pourquoi ils refusent. La question de la typologie reste un élément important dans les refus qui peuvent être formulés, mais je vous invite à regarder – parce que je crois que cela dit des choses de notre public sur Valdevy – la question des problèmes d'absence d'ascenseur. Si vous faites le total, vous verrez que ce sujet, après les questions d'environnement par lesquelles je terminerai, est la cause la plus importante de refus d'un logement. Nous avons effectivement une population vieillissante qui a besoin d'un ascenseur aujourd'hui ou qui se projette au regard d'un besoin futur, ce qui peut amener un locataire à émettre un refus.

Enfin, le dernier élément, qui est le plus prégnant, que vous connaissez, c'est la question de l'environnement. Nous sommes assez attentifs à la question du patrimoine. On nous dit : « On ne veut pas aller vivre dans ce quartier, et ce pour de nombreuses raisons ». Nous y sommes d'abord attentifs parce que ce n'est jamais bon signe que d'avoir des locataires qui ne souhaitent pas habiter dans tel ou tel quartier, donc il faut en

étudier les raisons. Lorsqu'il s'agit de l'entretien de notre patrimoine, il faut être à la hauteur. Cela peut aussi être inhérent à une impression, à un vécu, parce qu'il arrive que l'on nous dise : « Je ne vais pas aller dans tel quartier à cause de sa réputation » – excusez-moi l'expression. Nos équipes d'attribution essayent alors de décriper cette tension, parce qu'en réalité, nous n'avons pas de zone de « non droit » sur l'ensemble du patrimoine de Valdevy, il n'y a pas d'endroit dans lequel on ne peut pas être logé dignement. Nous avons donc un gros travail à faire, parce que nous sommes encore confrontés à cela, vous le voyez plus ou moins selon les villes.

J'ajoute une dernière chose sur ce bilan CAL. Vous avez les éléments sur les deux livraisons que j'ai évoquées tout à l'heure, à savoir Candon et Campus Grand Parc à Villejuif, mais le bilan CAL 2025 sera plus complet, parce que, comme je l'ai dit tout à l'heure, nous aurons une évaluation de nos conventions en flux, ce qui nous donnera des indicateurs supplémentaires. Pour être totalement transparent, comme nous le disions dans les indicateurs, il nous manque un outil technique qui nous simplifiera beaucoup la donne pour travailler, c'est le fameux logiciel ou module « Accueil et commercialisation ». Il nous permettra de travailler en direct ces questions de convention et d'intégrer plus globalement les éléments de données de nos attributions.

Mme DELAHAIE. - Pour vous dire la vérité, un de nos administrateurs doit partir d'ici 10 minutes, donc nous allons essayer de hâter le pas, mais je vais tout de même vous dire un petit mot.

Tout d'abord, concernant les 2 055 dossiers traités par nos agents, vous leur transmettez également le soutien de l'ensemble du Conseil d'administration, parce que ce ne sont pas des dossiers, ce sont des parcours de vie. Nous le voyons dans notre travail avec les villes : il faut prendre en compte des parcours complets, des situations parfois complexes. Elles en entendent plus que ce que peut entendre une chargée d'attribution. J'ai fait quelques permanences avec Agnès, ce sont tout de même des parcours de vie que l'on a entre les mains. Je voulais donc les saluer aussi, parce que toutes celles avec qui j'ai travaillé...

Je dis « celles » parce que je crois qu'il n'y a pas d'hommes. D'ailleurs, il y aurait peut-être quelque chose à travailler, essayer de comprendre pourquoi ce sont souvent des femmes. En tout cas, je sais que ce sont des parcours de vie que l'on a entre les mains. C'est parfois un peu marquant et traumatisant.

La deuxième chose que je voulais dire, c'est sur la question des dossiers non constitués. Il y a quelque chose à réfléchir de ce point de vue. Moi-même, je ne me l'explique pas, mais cela s'est accéléré dans les cinq dernières années – j'ai 10 ans de recul. Est-ce la fracture numérique ? Est-ce que les gens rangent moins bien leurs papiers ? Cette question d'un espace numérique dans lequel est contenu toute une vie, on s'aperçoit que ce n'est pas si facile que cela pour beaucoup de personnes. Il y a donc quelque chose à réfléchir. Je n'ai pas de point de vue, mais bien souvent, les dossiers sont non constitués, ils mettent des semaines à se constituer alors que les gens ont de vraies difficultés et sont parfois à la rue.

J'ajoute deux dernières petites remarques, la première sur l'accès des jeunes, sujet sur lequel il y a évidemment un travail à faire. À part Villejuif qui a des primo-arrivants jeunes, qui en a plus qu'ailleurs, la tendance est tout de même de rester chez papa et maman et de partir déjà en couple avec un enfant pour un T2 ou un T3, comme je le vois dans les commissions d'attribution. Nous devons donc réfléchir à cette question, c'est une donnée de la société aujourd'hui : les jeunes arrivent tardivement dans l'emploi, et pour ceux qui n'en ont pas...

Nous en avons terminé de la demande à 16 ans et de l'entrée à 21 ou 22 ans dans le logement social. Il y a aussi quelque chose à réfléchir de ce point de vue dans chacune de nos villes pour savoir comment favoriser encore plus l'accès des jeunes au logement.

La dernière petite remarque porte sur la réflexion sur Arcueil, et un peu sur Cachan, mais que je m'inflige à moi-même, c'est le taux de refus d'Arcueil pour des raisons d'environnement, le taux de refus général de 89 refus. À mon sens, c'est dû aux deux ANRU que nous avons eues, qui ont été faites 10 ans avant celles de Vitry et de Villejuif. À Gentilly et Arcueil, il y a un tel *gap* entre le patrimoine ancien et le patrimoine nouveau que nous avons perdu en pédagogie : les gens s'imaginent que nous sommes davantage des agents immobiliers que des commissions d'attribution. Il y a peut-être un travail à faire, parce que nous voyons des gens, parfois en grande difficulté, refuser des logements parce qu'ils pensent qu'ils peuvent toujours avoir mieux. C'est vrai que si vous regardez Le Cirque, ce qui a été fait ici est magnifique, mais en même temps, la

réalité est que nous avons aussi 1 500 demandeurs. Il y a donc peut-être œuvre de pédagogie à faire sur certains de nos quartiers, parce que les chiffres sont tout de même éloquentes.

Vous remercieriez également l'ensemble du secteur Attribution pour ce rapport.

Mme RAJCHMAN.- Un grand merci pour ce rapport très intéressant, mais pour compléter ce qu'a dit Carine, je pense que nous avons un grand enjeu à travailler sur la sous-occupation, sur le parcours, la partie CALEOL. Le nombre de grands logements sur Arcueil nous fait vraiment défaut. C'est aussi un enjeu pour nous que de pouvoir garder les familles dans notre patrimoine, au regard de l'âge. Nous avons également fait des études de peuplement sur la ville et nous nous apercevons que les familles partent. C'est donc un grand enjeu que de travailler sur cet aspect pour avoir de grands logements.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de prendre acte de cette délibération.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 9.

Délibération n° 10 : Présentation du dispositif du contrôle de gestion

Mme PICARD.- Je vais vous proposer d'aller très vite, puisque j'imagine que vous avez lu les éléments.

Ces indicateurs font partie de la démarche Qualité évoquée en présentation par Charlotte OUGIER. Nous avons maintenant une contrôleuse de gestion. Une de ses missions est d'analyser les indicateurs économiques pour améliorer notre efficacité, réfléchir à des plans d'action pour que nous puissions avoir des outils de pilotage en termes de gestion. Nous avons bien évidemment priorisé la gestion locative, comment mieux travailler sur le quittancement, sur l'impayé, sur la question des parkings, etc. Plusieurs actions vont être développées et vous seront proposées. Ce sujet fait partie d'un des éléments qui avaient été soulignés comme une recommandation du rapport de l'ANCOLS, donc nous poursuivons sur ce sujet.

Il s'agit de prendre acte, par cette délibération, de l'instauration d'un contrôle de gestion avec des indicateurs.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des questions ? (Non)

Nous allons voter, mais nous pourrions revenir dessus si nécessaire, à moins qu'il n'y ait pas de questions.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 10.

Délibération n° 11 : Cession bail à construction Valdevy Ibis Hôtel - Correction erreur matérielle

Mme DENIMAL.- En février dernier, nous avons passé une délibération pour autoriser Valdevy à vendre le terrain sur lequel est situé l'hôtel Ibis rue du Val-de-Marne à Gentilly, puisque nous avons un bail à construction. Il y a une petite erreur dans la délibération, puisque nous prévoyions de vendre à Foncière Iris ou à une société de son groupe. Or, la modification consiste à dire que nous vendons à Foncière Iris ou à une entité qui ferait partie ou non du groupe. C'est juste une toute petite modification. La vente doit se faire pour la fin de l'année, il y a 5 millions d'euros en jeu, ce qui n'est pas mal.

Mme PICARD.- Cela fait partie de ce qui nous manque sur les comptes 2024, donc il ne faudrait pas que nous les rations en 2025.

Mme DELAHAIE.- Oui, c'est une grande part du déficit que nous avons.

La délibération n° 11 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 12 : Convention relative à la protection des données personnelles entre Valdevy et les villes de son territoire

Mme PICARD.- Plusieurs villes nous ont sollicités pour pouvoir partager les données, qui ne sont pas nominatives. Une coquille est restée dans le document, puisqu'il apparaît que c'est au titre de la ville de

Villejuif, mais en l'occurrence, nous avons fait travailler le prestataire, qui est ~~noté pour nous, pour en faire~~ une convention-cadre. C'est ce qui vous est proposé ici : il s'agit de transmettre des données non nominatives, mais qui permettent aux villes de bénéficier de nos données pour travailler sur l'occupation du logement social. C'est l'objet de cette convention.

La délibération n° 12 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 13 : Délégation de signature Véronique KATSAROS - Correction erreur matérielle

Mme PICARD.- Dans la délibération précédente, que vous avez déjà validée, nous avons oublié la notion de moyens généraux, puisqu'elle est Directrice des Ressources humaines et des Moyens généraux. Elle n'avait donc pas la délégation complète correspondant à son poste, d'où cette modification.

La délibération n° 13 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 14 : Prospective actualisée sur 10 ans

Mme PICARD.- Cette délibération fera l'objet du prochain Conseil d'administration. Elle était prête, mais puisque nous avons les comptes 2024, nous avons pensé qu'il était préférable de la reporter et de passer les deux en même temps. Nous avons donc retravaillé cette prospective pour que ce ne soit plus le budget 2024, mais la réalité de l'exécution budgétaire 2024. Cela a été remodifié et vous sera présenté le 15 juillet, mais vous l'aurez par mail vendredi.

Délibération reportée au Conseil d'administration du 15 juillet 2025

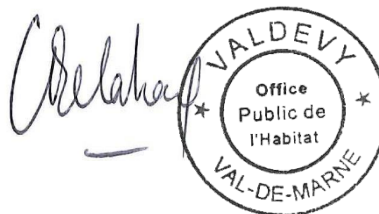
Mme DELAHAIE.- Le prochain Conseil d'administration aura lieu le 15 juillet à 18 heures dans cette même salle.

La séance est levée à 19h17.

Le conseil d'administration approuve à la majorité (2 abstentions : M. M'HALLAH et M. LESPINASSE / 1 NPPV : M. VIELHESCAZE), le compte-rendu de la séance du 1^{er} avril 2025.

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

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 3 octobre 2025, s'est réuni le 13 octobre 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 JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. VIELHESCAZE
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	M. VIELHESCAZE
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		
M	Camille	VIELHESCAZE	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

Représentant locataire CGL

En attente de désignation par la CGL

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

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15 juillet 2025

ÉTAIENT PRÉSENTS

Mme Céline AKOUHA, Mme Bianca BRIENZA, M. Antonin COIS, Mme Carine DELAHAIE, M. François DOUCET, M. Michel LANNEZ, M. Stéphane RABUEL, M. Camille VIELHESCAZE.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE a donné pouvoir à Mme Bianca BRIENZA ;
M. Pascal BRAND a donné pouvoir à Mme Céline AKOUHA ;
M. Serge CAMIER a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
M. Noël CELATI a donné pouvoir à M. Michel LANNEZ ;
Mme Liliane CHARBONNIER a donné pouvoir à Mme Carine DELAHAIE ;
Mme Céline DI MERCURIO a donné pouvoir à M. Stéphane RABUEL ;
M. Pierre GARZON a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
Mme Marie-Louise KANCEL a donné pouvoir à Mme Céline AKOUHA ;
Mme Dominique MENDES a donné pouvoir à Mme Carine DELAHAIE ;
Mme Anne RAJCHMAN a donné pouvoir à M. François DOUCET.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR ;
M. Pierre BELL-LLOCH ;
M. Joël CARDOVILLE ;
Mme Anne-Cécile GROENE ;
Mme Marie JAY ;
M. Luc LADIRE ;
M. Philippe LESPINASSE ;
M. Hedi M'HALLAH ;
Mme Christine MUSEUX ;
Mme Edith PESCHEUX.

La séance est ouverte à 18h17

Mme DELAHAIE. - J'accueille Monsieur VIELHESCAZE, pour la ville de Cachan, pour sa première séance. Il vient remplacer Madame DE COMARMOND. Bienvenue à lui. Ce n'est pas forcément le Conseil d'administration le plus représentatif ni le plus passionnant, encore que j'ignore si tu aimes les comptes, mais cela fait partie du job.

Délibération n° 1 : Approbation des comptes 2024

Mme DELAHAIE.- Nous avons sorti ce point de l'ordre du jour du précédent Conseil d'administration, ce qui nous permet d'avoir une séance un peu plus sereine. Je ne sais pas si elle sera plus sereine, mais cela a en tout cas permis d'avoir davantage de temps pour le préparer et d'avoir fait un aller-retour avec la vice-présidence.

Nous allons tout d'abord donner la parole au commissaire aux comptes.

Mme PICARD.- Je voulais savoir comment vous vouliez intervenir, parce que vous êtes avec nous depuis votre lieu de vacances, raison pour laquelle vous êtes en visio. Habituellement, vous réussissez à être avec nous, mais nous l'avons fait un peu tardivement.

M. AGEZ.- Je vous propose de présenter les comptes, puis je donnerai mon opinion et le Conseil d'administration pourra se prononcer sur ces mêmes comptes afin de les approuver. Merci beaucoup.

Mme DELAHAIE.- Je voulais faire une petite intervention en préalable. Ce point concerne le compte de résultat – je pense que vous avez lu le document qui vous a été envoyé –, qui présente un déficit de 6,2 millions d'euros pour le précédent exercice.

Vous aurez vu en page 1 le détail de la structure des charges, avec les charges récupérables, la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), l'ensemble des charges que nous avons l'habitude de voir.

Vous avez également pu voir en page 2 la question des frais de personnel non récupérables, qui ont augmenté de 2,2 %. Nathalie VILLEGIER, qui présentera le rapport, entrera dans les détails, mais je rappelle que ce sujet des frais de personnel faisait partie de la commande de la fusion, c'est-à-dire de conserver l'ensemble du personnel et de trouver à chacun une vie professionnelle épanouie, qui soit également au service des locataires. Nous nous retrouvons aussi aujourd'hui avec des frais de personnel assez importants. Vous avez pu en voir les différentes raisons. Il s'agit tout d'abord d'un décalage entre les charges et les produits au moment de la cession du Kremlin-Bicêtre. Je souhaite que nous réécoutions bien les explications de Nathalie – elle va nous en parler de façon plus pédagogique que je ne l'aurais fait – parce que je ne souhaite pas qu'à l'issue de ce Conseil d'administration, on considère que le départ du Kremlin-Bicêtre « plombe » définitivement ou durablement ou que nous n'ayons pas préparé correctement cette sortie.

Cela s'explique également par l'augmentation de la taxe foncière, dont nous parlons depuis l'année dernière. Il a été compliqué pour les villes de passer leurs propres questions budgétaires et cela a eu une très grosse déflagration pour nous. Il s'agit aussi de l'augmentation de la cotisation CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), ainsi que des impayés, évidemment, que vous verrez. Enfin, un grand poste qui nous « plombe », c'est la question du retard de certaines cessions que nous avions prévues et que nous n'avons pas eues.

Toutes ces raisons seront évidemment développées par Nathalie VILLEGIER, mais je voulais quant à moi parler davantage de l'incidence de ce déficit après une année durant laquelle nous avons réussi à être à +2,4. Comme vous le savez certainement, cette question du déficit nous amène à revoir toute notre stratégie autour des seuils d'alerte, lesquels risquent de nous pousser très clairement vers la CGLLS.

Entre 0 et 3 %, nous sommes dans le seuil d'alerte. Je crois que c'est trois années, m'a-t-on dit. Au-delà de trois années, entre zéro et trois, nous avons un risque énorme d'être en CGLLS, et au-delà de trois, nous y allons directement.

Nous débattons cette question depuis déjà deux ou trois ans, elle nous est posée. Lors de séminaires financiers, j'ai eu quelques discussions avec les maires sur la manière dont nous pourrions éviter d'aller en CGLLS. Quand je dis « éviter », nous cotisons à la CGLLS, nous avons déjà été en CGLLS – en tout cas, pour l'organisme que j'ai présidé. C'est une difficulté parce que les mesures que nous allons devoir prendre vont être accentuées si nous sommes en CGLLS et nous n'aurons plus la maîtrise de ces mesures, elles nous seront imposées. C'est la difficulté, mais cela fait partie de la vie d'un organisme. Cela arrive, c'est fait pour ça, nous payons une cotisation pour pouvoir redresser la situation dans les moments difficiles.

Il y a donc la question des mesures qui vont nous être présentées. Nous ne découvrons pas ces mesures aujourd'hui, nous les avons déjà largement débattues : nous les avons débattues avec l'ensemble de la vice-présidence, nous avons déjà eu des discussions sur certains points.

Une question va s'ouvrir à nous, que je proposerai de débattre avec les maires, c'est celle qui est posée en page 11, à savoir la compensation par les villes de ce déficit. Il faut savoir que dans le monde HLM, la majorité des offices publics qui parviennent à se maintenir hors du seuil d'alerte sont aidés financièrement par les villes ou par leur collectivité de rattachement. En l'occurrence, vous savez que notre collectivité de rattachement est le Grand Orly Seine Bièvre, mais lorsqu'il abonde, ce sont les villes qui prennent la décision. J'entends par là que je vois mal abonder les villes qui n'ont pas de lien avec notre office public et qui n'ont pas de patrimoine sur leur territoire, d'autant plus qu'elles ne sont pas forcément en accord avec les politiques de logement social que nous développons pour nos villes. Ainsi, j'imagine bien que si de l'argent abonde demain vers notre office public, ce sera la volonté des maires de notre territoire.

Nous allons devoir débattre d'une question qui est devant nous. Je proposerai aux maires à la rentrée – nous allons en débattre – d'indexer une aide des villes sur le déficit de RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) pour l'office. Depuis la mise en place du RLS, nous parlons énormément d'argent, il nous faut trouver des moyens de le compenser. Je lancerai donc quelques pistes. Les mesures vont nous être présentées – je pourrai vous les redonner, mais je pense que Nathalie le fera –, qui sont en page 9. Je ne vais pas vous les citer, puisque vous les avez peut-être lues et que Nathalie les représentera peut-être. Je reprendrai la parole sur quelques préconisations.

Certaines nous paraissent évidentes, mais sur lesquelles nous n'avons pour l'instant pas encore trouvé de point d'équilibre, par exemple la facturation de certains parkings dans certaines villes et la mise au plafond à la relocation de certains logements qui ne sont pas effectifs aujourd'hui. Pour le reste, il n'y a pas grand-chose de nouveau sur les mesures que nous allons présenter, notamment la réduction de la vacance financière hors démolition et la question des impayés. Nous avons déjà largement débattu de ces sujets, des mesures internes correctives ont déjà été prises, que ce soit sur les ressources internes (le personnel) et cette question des impayés, que nous pourrions également vous présenter. Marianne pourrait en dire un mot si vous souhaitez savoir comment nous travaillons depuis maintenant plusieurs mois, puisque nous avons une nouvelle responsable du Contentieux et que de nouvelles choses sont en train de se mettre en place. Des mesures correctives ont donc déjà été prises à l'intérieur, mais il nous reste cependant à dégager de l'autofinancement. Je mettrai également en débat – pas forcément ici, mais avec les maires – la question des compensations financières par les villes.

L'heure est grave, parce que si nous ne prenons pas de mesures, nous serons de toute façon mis en CGLLS, et si nous prenons ces mesures, il faudra qu'elles soient tout de même accompagnées d'équilibre financier. Je n'ose dire de subvention d'équilibre, mais en tout cas, la question de la manière dont les villes pourraient abonder pour aider cet office est posée.

Je vais maintenant laisser la parole au commissaire aux comptes, ou peut-être à Nathalie avant.

Mme VILLEGIER. - Je vais présenter, puis Monsieur AGEZ présentera son avis sur les comptes.

Je ne vais pas survoler ce rapport, mais vous en donner les principales informations. Les comptes 2024 ne sont pas comparables à ceux de 2023 puisque c'est la première année d'exploitation après la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre. Je ne sais pas si vous avez eu le temps de parcourir le document, mais vous verrez que nous ne sommes pas du tout sur les mêmes ampleurs de charges et de produits. Cela s'explique tout simplement par le fait que fin 2023, nous avons cédé le patrimoine du Kremlin-Bicêtre, ce qui a engendré d'énormes mouvements qui perturbent la lisibilité d'un exercice à l'autre. Nous avons donc du mal à comparer complètement les deux exercices.

Je vais peut-être vous faire un petit retour sur l'exploitation du Kremlin-Bicêtre. Ce que nous voyons dans les comptes ou ce que nous semblons voir, c'est que le fait que nous ayons cédé le Kremlin-Bicêtre dégrade notre exploitation. Ce qu'il s'est passé, c'est que nous n'investissions plus sur le patrimoine situé sur le Kremlin-Bicêtre. Nous n'avons fait aucun investissement majeur qui se serait par exemple traduit par un endettement supplémentaire, nous n'y avons fait aucun investissement de travaux, y compris qui pèse sur le résultat d'exploitation. Je rappelle que lorsque nous avons cédé ce patrimoine, nous avons fait des

simulations qui montraient que selon ce que nous connaissions de ce patrimoine, des opérations qui étaient politiquement engagées à l'époque et qui étaient extrêmement lourdes – il y avait à la fois un prix et une énorme réhabilitation –, l'exploitation du patrimoine du Kremlin-Bicêtre était légèrement déficitaire, voire bénéficiaire à la marge. Aujourd'hui, ce que nous voyons n'est pas la réalité de ce qu'aurait été le patrimoine du Kremlin-Bicêtre si nous l'avions gardé, c'est simplement un patrimoine sur lequel nous avons perçu les loyers et n'avons pas fait de dépenses, très peu de dépenses.

Ce qu'il s'est passé également, c'est que peu de personnels étaient encore rattachés au secteur du Kremlin-Bicêtre à fin 2023, donc peu de personnels de Valdevy ont été transférés, mais c'est aussi parce que des gens ont préféré quitter la Coopérative. En effet, le choix était laissé aux salariés de partir dans le cadre de la Coop ou de rester sur Valdevy. Or, nous avons également des personnes qui ont fait le choix de rester. Ainsi, entre le fait que nous n'avons pas remplacé, donc qu'il n'y avait pas les vrais coûts salariaux de l'exploitation de ce patrimoine et le fait que des gens sont restés sur Valdevy, il est clair que si nous faisons juste ce comparatif, on peut se dire : « Super, cela a tout de même dégagé un résultat d'exploitation, donc c'est dommage de l'avoir vendu », mais ce n'est pas tout à fait cette histoire. En effet, encore une fois, nous avons cessé la plupart de nos dépenses, c'est-à-dire que nous avons uniquement les dépenses contraintes, dont une grande partie de dépenses récupérables, finalement très peu de frais de gestion et « assez peu » de frais de personnel rattachés à ce patrimoine. Néanmoins, il est certain que sur 2024, on peut se dire : « C'est cela que nous voyons ».

De ce fait, les comptes 2023 comportaient des montants extrêmement significatifs sur nombre de comptes dans le cadre de la cession, puisque nous avons débouclé la cession, ce qui a généré des mouvements d'ampleur en plus et en moins avec très peu d'effet résultat sur 2023, mais cela fait des montants de charges et des montants de produits qui ne sont pas du tout les mêmes en 2023 et en 2024.

Par ailleurs, nous avons quelques mouvements patrimoniaux autres en 2024 qui influent notamment sur la vacance financière, dans un sens ou dans l'autre. Nous avons commencé les démolitions sur le périmètre de l'ANRU Lebon-Lamartine à Villejuif pour 105 logements. Les relogements se sont d'ailleurs extrêmement bien passé, conformément à ce qui était budgété sur l'ensemble des opérations, ce qui a un effet sur la vacance financière. À l'inverse, nous avons livré trois résidences en 2024 qui totalisent 202 logements : une sur Vitry et deux sur Villejuif.

J'ajoute – Monsieur AGEZ vous l'expliquera dans le cadre de son opinion sur les comptes – que nos comptes sont jugés sincères, mais que des réserves sont émises, réserves que nous avons pour la plupart depuis déjà quelques années et que nous devons absolument arriver à traiter le plus tôt possible.

Sur le résultat 2024, nous passons d'un excédent de 2,4 millions en 2023 à un déficit de 6,2 millions. Nous avons effectivement une grosse baisse des charges, mais parce que le patrimoine du Kremlin-Bicêtre était encore dans nos comptes, donc nous avons de grosses opérations et de grosses écritures. Si nous n'avions pas eu le Kremlin-Bicêtre, le montant des charges 2023 se serait élevé à 139,3 millions, en baisse de 4,7 % en 2024. Nous avons donc des charges en 2024 qui sont inférieures à celles que nous avons au Kremlin-Bicêtre.

Que se passe-t-il ? Il se passe quand même des choses à l'intérieur de cette diminution, il se passe que les intérêts d'emprunt progressent alors que les emprunts liés au patrimoine du Kremlin-Bicêtre ont été transférés à la Coopérative. Alors que nous nous sommes désendettés de 29 millions, nous avons tout de même davantage d'intérêts financiers en 2024 qu'en 2023. Pourquoi ? C'est le plein effet de la hausse du taux du livret A. Il faut se rappeler que nous sommes entre 2022 et 2023, nous avons un plein effet des variations en 2024. En 2022, nous étions entre 1 et 2 % ; nous sommes passés à 3 % sur le livret A au 1^{er} février 2023. Ainsi, l'annuité locative, les intérêts ont augmenté alors que nous nous sommes désendettés – en tout cas, à ce moment-là – du Kremlin-Bicêtre de 29 millions. Dans notre exploitation, c'est quelque chose qui est encore intéressant, puisque c'est en dessous de la médiane 2023 des OPH, mais vous allez voir que nous avons d'autres indicateurs qui sont au-dessus.

Les taxes foncières ont quant à elles diminué de 1,6 million, mais c'est une variation moindre que celle qui était liée à la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. En 2023, la taxe foncière du Kremlin-Bicêtre s'élevait à 2,6 millions, mais nous ne diminuons pas de 2,6 millions puisque nous avons une actualisation des bases fiscales de quasiment 4 % et une augmentation des frais de gestion sur une base plus

importante. Je précise que les taux locaux de TFPB sont restés stables sur l'ensemble de nos villes entre 2023 et 2024.

La taxe foncière représente 20,7 % des loyers, taux extrêmement supérieur à la médiane des OPH 2023 puisque celle-ci se situe à 13 %. En gros, ce que nous gagnons presque sur les emprunts, nous allons le perdre en termes de ratio médian sur la taxe foncière.

Nous avons une cotisation CGLLS en hausse de près de 500 000 euros. L'année dernière, nous avons comptabilisé un petit bout de la cotisation dans un autre compte, donc nous avons réintégré, nous avons enlevé cela. Nous avons ainsi environ 40 000 euros, mais nous sommes tout de même sur une hausse très importante.

Ce qu'il faut savoir, c'est qu'en 2024, lorsque nous payons la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement locatif social, nous la payons sur un bilan et des comptes de résultat, en tout cas sur des éléments qui sont ceux de 2023, donc nous avons encore le Kremlin-Bicêtre dans ce périmètre.

En ce qui concerne la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés, il était évident qu'en 2023, nous n'avions aucune cession en dehors des mouvements liés à la cession du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre, mais en 2024, nous avons des incidences liées aux démolitions des logements sur Villejuif, ainsi que quelques composants qui ont été renouvelés sans être amortis. Ainsi, si nous sommes amenés à changer un composant du type ascenseur avant que l'amortissement de cette partie du bien n'ait été terminé, nous devons sortir cette partie du bien, sans quoi nous aurions dans notre bilan des éléments qui seraient sortis, mais pas amortis. Afin de clarifier notre bilan, il faut vraiment faire attention et se dire : « Attention, j'ai sorti quelque chose » ou « J'ai refait des travaux alors que cette partie du bien n'était pas totalement amortie ».

Il y a une seule cession, qui est, en 2024, la cession du SPIP (Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation) Candon à la ville de Villejuif. C'est donc sur l'opération Candon, qui est une cession de locaux à la Ville, qui ne génère pas d'effet-résultat puisque nous avons la même chose à l'actif, c'est-à-dire que nous vendons pour la valeur nette comptable.

Nous avons des charges récupérables 2024 qui sont bien sûr en diminution, en lien avec la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre.

Nous avons encore une régularisation théorique qui est globalement débitrice de 2,4 millions, c'est-à-dire que nous estimons aujourd'hui que la régulation de charges va solliciter les locataires. Nous n'allons pas rembourser globalement aux locataires, mais nous allons les solliciter à hauteur de 2,4 millions. Compte tenu de ce montant encore significatif, il est constitué dans les comptes 2024 une provision spécifique liée au risque d'impayé sur la totalité. Autrement dit, puisque nous savons qu'il est compliqué de revenir sur des régularisations qui sont toutes débitrices, en tout cas globalement débitrices depuis quelques années, que c'est un montant important, nous passons une provision spécifique sur ces montants pour traduire le fait que nous pensons que nous ne serons pas payés de l'intégralité de cette somme. Nous avons déjà commencé à faire cette provision en 2023, et à fin 2024, elle s'élève à 1,1 million. Nous avons doté cette année un peu moins de 100 000 euros.

En ce qui concerne le coût de l'impayé, nous avons encore un impayé élevé, puisque le taux d'impayé tel qu'il est calculé pour les ratios de la profession dans le dossier individuel de situation représente 3,05 % des loyers. C'est le coût de ce que nous avons passé en perte et de ce que nous déprécions moins la reprise de provisions, qui est très peu élevée cette année. Nous sommes là aussi très au-dessus de la moyenne 2023 des OPH, qui était à 1,5 % et à 1,6 % pour les offices d'Île-de-France. Nous avons donc quelque chose qui pèse très lourdement chaque année sur notre résultat.

Nous avons une maintenance, c'est-à-dire l'entretien courant non récupérable, les fournitures, les salaires de la régie et les opérations de gros entretien, qui est quasiment équivalente entre 2024 et 2023, et ce alors même que le patrimoine s'est restreint puisque nous avons cédé le Kremlin-Bicêtre et que nous avons fait très peu d'efforts en 2023 sur le Kremlin-Bicêtre. Cela signifie que nous sommes sur un effort de maintenance en 2024.

Nous avons un taux de maintenance 2024 légèrement supérieur à la médiane 2023 des offices, puisque la maintenance représente 17,3 % des loyers contre 16,5 % pour les offices en 2023. Nous avons des frais de

personnel non récupérables hors régie en augmentation de 2,2 %, et ce bien qu'une partie du personnel en lien avec le personnel cédé a été transférée. Pourquoi ? Parce que peu de personnes sont parties, les départs n'étant plus remplacés, et qu'une partie des personnels souhaitait rester à Valdevy. Par ailleurs, des recrutements ont continué à être opérés en 2024, notamment en renfort de proximité, particulièrement sur la partie des impayés, afin d'avoir davantage de personnel pour gérer la totalité de l'impayé. Nous sommes sur un taux quasiment identique à la médiane 2023 des OPH, puisque nous sommes à 18,4 des loyers contre 18,3 sur les offices.

Les autres charges ont légèrement diminué entre 2023 et 2024, elles comprennent notamment les frais de gestion. Elles s'élèvent à 9,4 millions en 2024 et représentent près de 12 % des loyers, taux très supérieur à la médiane 2023 des OPH. Je rappelle que nous sommes issus d'une fusion, donc le temps que nous puissions faire des économies d'échelle sur nos frais de gestion, il faut quelques années avant de pouvoir en avoir les effets. C'est notamment ce que nous faisons avec l'ensemble de nos marchés, toute la gestion et toute la convergence de nos marchés, mais nous avons encore des choses qui ne sont pas uniformisées. C'est également le fait que jusqu'à fin 2024, nous avons deux logiciels de gestion informatique, deux logiciels métier, parce que nous n'étions pas allés au bout des migrations.

Si les charges sont en retrait, les produits le sont aussi globalement, et ce pour un montant supérieur. Il est difficile de faire le lien complet avec la sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre parce qu'il y avait aussi toutes les années d'exploitation. En l'occurrence, il y avait les loyers, mais pas seulement, il y avait également toutes les écritures liées à la sortie.

Pour vous donner un petit ordre de grandeur, les loyers (les loyers des logements, le SLS (Supplément de Loyer Solidarité), les autres loyers, la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) déduite) quittancés en 2023 représentent environ 9,3 millions en 2023. Ici, nous avons des loyers des logements en baisse de seulement 6,5 millions. Je dis « seulement » parce que nous avons perdu 9,3 millions avec la sortie du Kremlin-Bicêtre. Il y a bien sûr la baisse des loyers liée à la sortie du Kremlin-Bicêtre, mais également la hausse compte tenu de l'augmentation des loyers, la hausse des loyers liée à la livraison des 202 logements en 2024, ainsi qu'une vacance financière qui vient obérer ces résultats et qui est assez conjoncturelle dans notre cas pour le moment. En effet, la vacance financière a représenté 5,62 % des loyers des logements en 2024, mais 44 % proviennent des opérations à démolir, soit en ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), soit hors ANRU. Autrement dit, lorsque ces opérations seront vacantes, elles généreront une vacance financière complémentaire.

Des subventions ANRU vont venir minorer cette perte d'exploitation, mais en attendant, cela nous fait des loyers en moins. Même s'il y a des subventions de la part de l'ANRU, cela reste néanmoins des loyers que nous ne percevons pas. C'est quelque chose qui est encore en hausse, puisque nous avons notamment des opérations à démolir. Comme je vous le disais, les relogements se sont très bien passés, donc mieux les relogements se passent, plus cela se traduit par une perte d'exploitation.

Nous avons une RLS quittancée en retrait de 300 000 euros, ce qui est lié à la baisse des loyers. Il est cependant à noter que le taux de RLS sur les loyers des logements a progressé entre 2023 et 2024, puisque nous sommes passés de 5,6 % des loyers à 5,64 % des loyers qui nous sont retirés par le biais de la RLS.

Le supplément de loyer de solidarité quittancé est en forte baisse entre 2023 et 2024. Ce n'est pas une question de modification des ressources des locataires assujettis, c'est davantage dû aux régularisations que nous opérons d'une année sur l'autre. Lorsque les gens ne nous renvoient pas leur enquête de supplément de loyer de solidarité, nous facturons un énorme SLS provisoire. La plupart du temps, les gens nous redonnent leur avis d'imposition ou des justificatifs de ressources, et très souvent, ils ne sont même pas éligibles au SLS. Nous faisons donc de gros remboursements de SLS, c'est ce que cela traduit, en sachant que les bailleurs ne conservent pas le produit de SLS, puisque dans la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement locatif social, 85 % du SLS sont rétrocédés dans le cadre de cette cotisation.

Nous avons ensuite des mouvements un peu moins significatifs avec de très faibles mouvements sur les autres loyers, notamment avec la mise en place de nouveaux parkings, de nouvelles résidences. Dans les autres loyers, il y a par exemple les parkings et les commerces. C'est plutôt bien, nous restons tout de même sur de la vacance financière qui baisse d'une année sur l'autre sur ces parkings.

Je précise que ne figurent dans ce taux de vacance que les parkings qui sont quittancés, c'est-à-dire que si des parkings résidentialisés ne sont pas quittancés et aujourd'hui laissés à la libre disposition des locataires – c'est pour cela que vous retrouvez cette piste d'amélioration de nos ressources un peu plus tard –, ils ne sont pas considérés comme vacants puisqu'ils ne sont pas considérés comme quittancés.

Nous avons ensuite quelque chose à signaler sur la reprise de la provision pour gros entretien : nous avons changé de méthode d'estimation cette année, c'est-à-dire que cette année étant celle de l'adoption du plan stratégique patrimonial, nous n'avons pas trois années d'actions précises, comme nous le faisons avant, voire deux années comme en 2023. Nous savons très bien ce que nous devons faire et comment nous devons le faire, mais nous n'avons pas la déclinaison de ces actions de manière extrêmement précise sur telle ou telle résidence. Or, nous ne pouvons provisionner que des opérations très précises sur des opérations ciblées et non pas des montants, parce que nous savons que nous allons consacrer un gros montant aux actions de gros entretien. Par exemple, si je me dis : « Je vais refaire des peintures de cage d'escalier parce que je sais que j'en fais chaque année » et que je n'ai pas dit dans quelle résidence, je vais devoir faire ces travaux, mais je ne peux pas les provisionner. C'est ce qui explique en grande partie la différence et ce qui engendre cette reprise de provisions, laquelle vient tout de même abonder notre résultat et est malgré cela un élément extrêmement négatif, puisque c'est un déficit de 6,2 millions.

Sur le reste, quelques subventions ANRU passent en produits d'exploitation liés à la démolition et nous avons des produits financiers en baisse, en lien avec de forts investissements sur des opérations portées par les fonds propres en attendant la mobilisation des emprunts qui a eu lieu par la suite.

En termes d'exécution budgétaire, pourquoi nous retrouvons-nous avec un déficit alors que lorsque vous avez voté le budget en 2024, nous étions sur un résultat au petit équilibre, c'est-à-dire un résultat bénéficiaire de l'ordre de 100 000 euros ? En l'occurrence, nous avons tout de même une perte de 6,2 millions. Vous voyez que nous avons réalisé quasiment la totalité des charges que nous envisagions, puisque nous sommes sur un taux d'exécution à 99,9. En revanche, nous n'avons clairement pas le même taux d'exécution sur les recettes. Nous avons notamment un peu plus de RLS quittancée, un peu moins d'autres loyers RLS, donc nous avons aussi des produits qui seront inférieurs, notamment parce que nous envisagions des cessions d'actifs beaucoup plus importantes – je pense à l'hôtel Ibis, ce genre de choses – et qui ont été décalées sur 2025. Nous avons également eu une baisse des dégrèvements de TFPB attendus – à l'inverse, nous avions une subvention ANRU – et nous avons une augmentation des indemnités de sinistres assurances.

J'ai dit tout à l'heure que nous avons fait une reprise de la PGE (Provision pour Gros Entretien), mais nous n'avons pas du tout envisagé ce genre de choses, donc nous avons davantage dans le budget. C'est notamment cela, avec les produits exceptionnels en moins, qui va faire la différence sur le résultat. Encore une fois, nous avons plutôt maintenu nos charges et nous n'avons pas réalisé l'entièreté des produits, par exemple tout ce qui était cessions et dégrèvements de TFPB, qui ont été en retrait par rapport à ce que nous prévoyions, ainsi qu'une augmentation du coût de l'impayé.

Cela nous amène à un autofinancement net HLM négatif. La règle des seuils d'alerte est de dire : « Soit vous avez un autofinancement inférieur à zéro sur un exercice, soit vous avez une moyenne d'autofinancement de moins de 3 % sur les trois derniers exercices ». Nous avons tout juste 3 %, nous avons 3 et quelques sur la moyenne des trois derniers exercices puisque nous sommes à 3,05. Par contre, nous avons un autofinancement négatif, ce qui veut dire que dans ces conditions, le dirigeant de l'organisme doit émettre un rapport – il est contenu dans ce rapport financier – pour vous présenter les pistes de redressement que nous pouvons mobiliser pour nous amener à sortir de ces seuils d'alerte. C'est ce qui est présenté dans le rapport avec des marges de manœuvre limitées parce que nous avons une taxe foncière élevée et des frais de gestion qui sont également extrêmement significatifs. Vous avez vu tout à l'heure que nous avons des ratios inférieurs ou équivalents à la profession, mais cela ne permet pas de compenser ces indicateurs élevés alors même que notre ratio d'endettement – vous avez vu tout à l'heure que nous étions très en dessous – va croître sensiblement du fait du rythme d'investissement extrêmement élevé. Par ailleurs, nous avons un coût d'impayé significativement plus élevé que celui de la profession.

Dans ce contexte, les mesures internes à mettre en place doivent s'articuler autour des items suivants. Il s'agit notamment de la recherche et de l'optimisation des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) en contrepartie des travaux éligibles à ce dispositif. Nous le faisons, puisque ces dispositifs sont très largement

mobilisés. En revanche, la stabilité du marché des CEE est tout sauf acquise, elle peut donc représenter des produits extrêmement variables d'une année sur l'autre. Les règles ont également tendance à changer. Ainsi, ce n'est pas du tout un marché qui est stable, raison pour laquelle c'est un peu compliqué.

Il s'agit encore de la recherche et de l'optimisation des dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties. C'est fait, ce sont des dégrèvements que nous obtenons là aussi à raison des travaux d'économie d'énergie. Le cas classique, c'est une réhabilitation où nous faisons de l'isolation thermique ou encore des travaux PMR (Personne à Mobilité Réduite) avec des travaux d'accessibilité de nos résidences. Ce sont des montants dont nous pouvons obtenir le remboursement. Les dégrèvements sont extrêmement longs. Nous en avons prévu beaucoup plus en 2024, nous en avons eu quelques-uns qui sont arrivés dès le début de l'année 2025. Non seulement c'est long, mais les services fiscaux nous demandent de surcroît de plus en plus de justificatifs pour pouvoir ressortir ces fonds et opérer des dégrèvements.

Nous devons diminuer nos risques locatifs, c'est-à-dire que nous devons réduire notre vacance financière hors démolition, nous devons réduire la vacance financière des parkings, puisque quelques-uns – c'est à la marge, mais il y en a tout de même – sont fermés pour d'anciens problèmes de sécurité. Il faudrait donc que nous revenions sur ces questions de sécurité pour investir et que nous remettons ces parkings en location.

Nous devons poursuivre la réduction du taux d'impayé pour revenir aux normes de la profession. Je vous rappelle que nous sommes légèrement au-dessus de 3 et que la norme de la profession est entre 1,5 et 1,6.

Nous devons élaborer un plan d'action pour la réduction des frais de gestion. Nous avons déjà commencé, par exemple avec l'achat de notre siège, puisqu'aujourd'hui, nous avons une partie des personnels du siège qui est sur un immeuble qui fait l'objet d'un bail, donc d'une location. Nous avons ainsi des frais de location énormes. Certes, nous aurons demain des frais financiers liés à l'annuité de ce programme, mais nous aurons en contrepartie un patrimoine, ce qui n'est pas tout à fait la même chose et ne se gère pas de la même manière que les frais de gestion.

Il y a aussi une baisse informatique que nous aimerions bien explorer par la mutualisation. Nous pouvons commencer à réduire nos coûts d'informatique. Nous lançons un marché pour renouveler nos systèmes, notre infogérance et notre assistance fonctionnelle, c'est-à-dire l'hébergement de nos serveurs, ou, si ce n'est pas nos serveurs, ce sont nos données, et toute l'assistance fonctionnelle aux utilisateurs. C'est aussi un marché que nous espérons voir diminuer à l'issue de la mise en concurrence, ne serait-ce que parce qu'il n'y a plus une partie des coûts qui était liée au fait qu'il y avait deux ERP métier et qu'il n'y en a plus qu'un.

C'est encore la maîtrise des dépenses de sinistres, si tant est que nous puissions maîtriser des dépenses de sinistres. Les collectivités rencontrent aujourd'hui de plus en plus de difficultés pour se faire assurer, donc les primes nous coûtent extrêmement cher. Cela représente une bonne partie de nos frais de gestion, sachant que les remboursements sont de plus en plus faibles. Il y a donc un vrai sujet sur les dépenses de sinistres.

L'idée est également de mettre en place divers axes d'augmentation des recettes locatives, par exemple la mise au plafond des loyers au plafond à la relocation sur tout le territoire, puisqu'aujourd'hui, ce n'est pas le cas partout. Nous ne parlons pas ici de la mise au plafond pour les locataires en place, qui n'est pas possible, puisque pour eux, nous ne pouvons qu'augmenter les loyers de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). Nous parlons des personnes qui entrent sur ce patrimoine et qui ne sont pas sur un tarif de relocation au plafond aujourd'hui. Nous parlons de la non-gratuité pour la totalité des parkings aériens résidentialisés, ainsi que de la location d'antennes supplémentaires sur nos toits, puisque nous arrivons à en avoir quelques-uns en plus, et des bâches commerciales sur nos pignons particulièrement attractifs – ce sont généralement ceux qui sont visibles du périphérique ou des autoroutes, donc il y a une visibilité particulière.

Nous souhaitons également procéder aux cessions sur divers biens hors patrimoine locatif conventionné, c'est-à-dire des cessions de charges foncières libérées par les démolitions – elles sont généralement prévues dans l'ANRU, mais il y en a également d'autres, puisque nous en avons une hors ANRU – et des cessions de divers biens : soit des terrains, soit des patrimoines extrêmement isolés, petits, non conventionnés.

Nous avons encore la recherche de subventions auprès de notre Collectivité de rattachement – notre Présidente en a parlé – ainsi qu'une étude sur les possibilités de valorisation de notre foncier qui est en cours avec la Sadev. L'objectif est d'essayer de voir si, sur l'ensemble des terrains dont nous disposons, des droits à construire ne mériteraient pas d'être valorisés ou sur lesquels nous pourrions faire des opérations pour

dégager des recettes complémentaires. Nous vous présenterons et déclinons cela dans la perspective financière, qui est un autre point à l'ordre du jour.

Notre bilan progresse, s'établissant à 737 millions d'euros contre 720 millions d'euros à fin 2023, ce qui s'explique par les travaux que nous avons effectués en 2024. Nous avons une progression de la valeur brute des immobilisations de l'ordre de 33 millions.

Pour les créances, au regard de notre activité, nous avons un véritable enjeu sur l'impayé. Nous voyons qu'entre 2023 et 2024, le montant des créances détenues par Valdevy s'est accru de près de 10 % alors même que les recettes quittancées ont augmenté de seulement 3,5 %. Nous avons donc une augmentation de nos créances qui continue à être supérieure aux recettes que nous quittançons. Comme nous le disions tout à l'heure, nous avons provisionné les régulations de charges, puisque c'est *a priori* toujours débiteur en 2024. Notre provision pour dépréciation de créances locataires s'élève désormais à 19 millions d'euros. C'est une provision traduite réglementairement, c'est-à-dire que si vous avez une dette à plus de 12 mois, vous devez provisionner à 100 % parce que l'on estime qu'il existe un risque que vous ne recouvriez aucune somme. Cela va ainsi jusqu'aux dettes de moins de trois mois à 2 %.

Nous avons également des capitaux propres qui diminuent en raison de la prise en compte du résultat de l'exercice pour 6,2 millions et de l'augmentation de la valeur nette des subventions d'investissement pour 2 millions.

Par ailleurs, nous avons des dettes qui s'élèvent à 422 millions en 2024 contre 381 millions d'euros en 2023, en forte augmentation compte tenu des emprunts qui ont été mobilisés en 2024. Nous n'avons pas encore forcément commencé à avoir des intérêts sur ces prêts, puisque si vous mobilisez en 2024, vous commencez normalement à payer en 2025. Aussi, lorsque nous disons que notre taux d'endettement n'est pas très élevé, cela va vite changer, puisque vous voyez que nous avons effacé le remboursement des dettes du Kremlin-Bicêtre et que nous sommes en progression sur nos dettes.

En conclusion, nous avons une trésorerie qui se maintient à peu près par rapport à 2023, mais elle a été beaucoup plus élevée il y a quelques années. Cette évolution est tout de même liée à l'accélération des dépenses d'investissement, ce qui doit nous amener à être assez vigilants.

Je vais maintenant vous laisser la parole, Monsieur AGEZ.

M. AGEZ. - Je suis désolé de ne pouvoir être présent comme habituellement.

Mme DELAHAIE. - Merci surtout à vous d'être là.

M. AGEZ. - Dans le dossier que vous avez reçu, vous avez les états financiers tels qu'ils ont été présentés, les états réglementaires associés à mon rapport. Le rapport est également associé au dossier que vous avez récupéré. Si personne ne s'y oppose, je ne vais pas vous en donner une lecture complète, mais seulement les points importants, et surtout la conclusion sur cette opinion.

Comme cela a été rappelé, l'opinion sur les comptes est une opinion de certification des comptes comportant des réserves. C'est donc une certification de sincérité, mais qui est limitée sur un certain nombre de sujets présentés dans les réserves.

Ces dernières portent sur deux sujets. Comme cela a été rappelé, le contexte est malheureusement encore pesant sur l'organisation avec les différentes fusions et l'existence de deux systèmes d'information, ce qui complique les contrôles et ne permet pas d'avoir un contrôle interne suffisamment robuste sur un certain nombre de sujets. Néanmoins, comme cela a également été précisé, l'année 2025 sera une année d'amélioration de ces processus, pour, je l'espère, une levée des réserves en 2025 si c'est possible.

Je rappelle que nous avons émis une réserve en ce qui concerne l'ensemble des éléments liés au quittance, c'est-à-dire aux créances locataires et aux dépôts de garantie. Comme présenté dans le tableau et indiqué dans mon rapport, des écarts existent encore entre les états de gestion, qui nous permettent de suivre l'ensemble des éléments de créances et de dépôts de garantie, et les éléments comptables. Je précise qu'une provision de 700 000 euros a été comptabilisée dans les coûts pour couvrir ce risque. Comptablement, ce dernier est donc couvert, mais dans la fiabilisation et l'opinion des comptes, je suis obligé d'indiquer une réserve pour ces éléments.

Le deuxième point des réserves concerne un sujet lié aux procédures de contrôle interne, qui sont en partie liées aux différents éléments de fusion et de système d'information comptable. Comme cela a été dit, l'informatique a été un élément malheureusement très compliqué dans le cadre de ces fusions. Vous vous en souvenez pour un certain nombre, ces fusions se sont faites juste après des passages à la comptabilité commerciale. Les informations reçues du Trésor, la comptabilité commerciale, la fusion, cela a été compliqué, d'autant plus que le dysfonctionnement des outils de gestion existe encore, même si c'est en cours de résolution.

Il est important de noter que ces réserves sont présentes dans les comptes, mais nous sentons une amélioration dans les éléments par rapport à l'année dernière. Cette dernière n'est pas suffisante pour que je lève les réserves, mais elle est en tout cas existante et va sûrement continuer. Je pense que c'est important pour la suite des événements des comptes.

Dans mon rapport de certification, j'ai attiré votre attention en tant que lecteurs des états financiers sur deux points, qui ont bien été présentés et traités dans les comptes. Comme cela a été rappelé, ce sont notamment les faits marquants liés à la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre en 2023, ce qui fait que nous ne pouvons pas comparer les comptes 2023 avec 2024, s'agissant de périmètres différents. Il y a effectivement un changement de présentation comptable, qui est un élément lié à la réglementation – c'est davantage un sujet d'information – et le changement d'estimation comptable sur la PGE. Vous vous rappelez également que sur les provisions pour régularisation des charges locatives, une provision particulière a été inscrite en lien avec les régularisations qui ne sont pas encore faites et pour lesquelles nous avons considéré qu'il existait un risque de non-recouvrement du fait de la situation de certains locataires avant même que cette régularisation ne puisse être faite.

Le dernier point de mon rapport nécessitant une communication – il a été rappelé par les différents intervenants, que ce soit la Présidente ou les autres personnes –, c'est que j'y ai indiqué que le ratio d'autofinancement net HLM de votre organisme est passé en dessous de 0 % en 2024. Il est donc important qu'une communication soit faite. Elle l'a été, comme cela m'avait été présenté. En l'espèce, l'objectif est surtout de mettre en œuvre des actions pour redresser et améliorer la situation de ce ratio d'autofinancement net HLM, qui doit être compris entre 0 % chaque année et 3 % sur la moyenne des trois années.

Je rappelle également – cela a aussi été mis dans votre dossier – que le Conseil d'administration devait se tenir le 30 juin. Il se tient le 15 juillet, c'est-à-dire aujourd'hui, donc il y a un petit dépassement. Je vous fais la communication sur ce dépassement de 15 jours, mais le respect des délais d'arrêté des comptes est bien entendu en forte amélioration par rapport à l'année dernière.

J'ai également émis à l'intention de la Direction et de la Présidente une lettre de recommandation reprenant quelques éléments présents dans les annexes, qui sont là pour recommander l'amélioration des processus.

Enfin, un point particulier qui a également été rappelé par Madame VILLEGIER tout à l'heure, ce sont les créances locataires anciennes aujourd'hui provisionnées, il y en a un certain nombre. Elles sont bien provisionnées, mais l'organisme doit procéder à des sorties, à ce que l'on appelle des mises en non-valeur de ces créances. Il est donc important que ce travail soit réalisé pour 2025 parce qu'un certain nombre de créances sont certes provisionnées à 100 %, donc il n'y a pas de risque comptable, c'est très bien, mais nous savons aujourd'hui que la probabilité de les récupérer est quasiment nulle, surtout sur des créances assez anciennes et pour des locataires partis.

Voilà, Mesdames et Messieurs, ce que je voulais vous présenter pour l'arrêté des comptes et pour vous permettre de procéder au vote de ce dernier.

Mme DELAHAIE.- Merci beaucoup, merci pour votre encouragement et merci d'avoir noté notre amélioration sur les calendriers précédents.

M. AGEZ.- Tout à fait.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des interventions ou des questions ? Je propose de nous concentrer davantage sur les questions au commissaire aux comptes afin de pouvoir le libérer et le laisser retourner à ses vacances.

Mme VILLEGIER.- Nous ne vous chassons pas, Monsieur AGEZ, mais comme vous êtes en vacances, nous nous sommes dit que nous privilégierions les questions qui vous concernaient.

M. AGEZ.- Vous avez eu raison, merci beaucoup. En tout cas, j'ai bien noté que la suite du Conseil concerne les prévisions, ainsi que les éléments pour aller de l'avant et faire évoluer la trajectoire financière pour améliorer vos ratios, ce qui est également un élément important.

Mme DELAHAIE.- Merci beaucoup.

M. AGEZ.- Merci à tous. Je vous souhaite une bonne fin de Conseil d'administration.

(Monsieur AGEZ quitte la séance)

Mme DELAHAIE.- La parole est à Camille VIELHESCAZE.

M. VIELHESCAZE.- Merci beaucoup pour la présentation, qui m'a été bien utile puisque j'ai découvert tout à l'heure que le lien WeTransfer ne fonctionnait plus. J'ai regardé trop tardivement, il était périmé, donc j'ai découvert les documents en séance.

Mme DELAHAIE.- Je vais faire une petite réponse à cette question, parce que...

M. VIELHESCAZE.- Ce n'est pas une question, je sais qu'il a été récupéré.

Mme DELAHAIE.- Nous sommes aussi fautifs, parce que nous nous sommes rendu compte que le lien ne fonctionnait pas. Nous le ferons désormais fonctionner jusqu'au lendemain du Conseil d'administration, de manière à ce que nous puissions y accéder même deux minutes avant.

M. VIELHESCAZE.- Si j'avais regardé mes dossiers plus tôt...

Mme PICARD.- Il faut juste que nous changions le lien WeTransfer. Nous utilisons un lien WeTransfert gratuit, mais qui est devenu payant et qui ne dure que trois jours. Nous ne nous en étions pas aperçus puisque nous utilisons un réseau interne. C'est à la demande des membres du Conseil d'administration que nous nous sommes rendu compte que cinq jours n'étaient pas suffisants. Nous cherchons donc un autre moyen de vous transférer les documents à partir du mois de septembre, pour une durée de vie J+1 après le Conseil d'administration, également afin que vous puissiez le télécharger sur site si besoin.

M. VIELHESCAZE.- Merci de la présentation très complète de la Présidente et de Nathalie VILLEGIER. Sans lancer un débat qui durerait des heures, j'ai bien entendu dans la présentation que la sortie du Kremlin-Bicêtre n'était pas totalement allée à connecter complètement aux résultats présentés. Elle lève sans expliquer pleinement les écarts entre 2023 et 2024.

Mme VILLEGIER.- C'est surtout que le Kremlin-Bicêtre – c'est quelque chose que je ne précise pas, mais que nous avons précisé lors de l'approbation des comptes 2023 – est sorti en nous laissant ses fonds propres, donc nous avons également gagné en fonds propres.

M. VIELHESCAZE.- Je comprends qu'il y a des plus, des moins, qu'il y a d'autres questions. Sans ouvrir complètement un débat qui pourrait durer des heures, la question est la suivante : qu'est-ce qui, selon vous, si le Kremlin-Bicêtre doit tout de même représenter une part, relève du conjoncturel dans le déficit de cette année par rapport à 2023 et ce qui relève plutôt du structurel ? Dans les 9 millions d'écart, le passage de +2,3 à -6,6, nous avons du mal à comprendre ce qui relève en partie – êtes-vous capable de l'estimer à grosses mailles ? – du conjoncturel et du structurel.

Ma deuxième question concerne le PGE, qui, si je lis bien les choses, représente *in fine* la moitié du déficit 2024. En effet, vous évoquez 3,5 et nous avons eu environ 800 000 de rentrées. Vous disiez, Nathalie, que parce que le PGE était dans un changement de méthode adossé au PSP (Plan Stratégique du Patrimoine), il fallait visiter directement les opérations et les cibler nommément pour que cela puisse être comptabilisé. Ainsi, est-ce une source, dans les identifications annuelles à faire, de réduction du déficit ? Est-ce bien le sens de la présentation que vous en avez fait ? Je me suis peut-être trompé.

Le troisième sujet porte sur le programme des cessions : il est très ambitieux, vous annoncez d'ores et déjà 10,5 millions en 2025. Il s'agit juste de savoir où nous en sommes, puisque 2025, c'est aujourd'hui. Avons-nous déjà réalisé un pourcentage significatif ? Tout est-il bien dans le circuit pour pouvoir tenir un

engagement déjà annoncé – en tout cas prospectif – de 10,5 millions et les autres à venir. En effet, ce sont des montants très conséquents qui sont annoncés.

Enfin, j'ajoute une réaction suite à la remarque de Carine, et sans préempter le débat qui aura lieu avec les maires, qui a certainement déjà commencé, sur la question de la compensation financière par les villes. Je comprends que la question soit ouverte. Sans revenir sur la situation singulière dans laquelle se trouvent les collectivités aujourd'hui – chaque élu le mesure –, je voudrais dire que le principal levier fiscal de ressources est la hausse de la taxe foncière. Finalement, nous pourrions rentrer dans un cercle vicieux qui consisterait à faire compenser les villes pour Valdevy, en contrepartie de quoi, dans l'océan des réductions de dotations, en tout cas des ressources des collectivités, nous continuerions à augmenter nos taxes foncières sur la prochaine mandature, donc venir impacter là aussi Valdevy, et ainsi de suite. Nous pourrions nous retrouver dans cette réalité. Les cessions conduisent également à créer des besoins supplémentaires de service dans les villes, puisque c'est de l'apport de populations nouvelles à échéance plutôt courte (trois ou quatre ans).

Je mets simplement quelques éléments dans le débat et qui vont évidemment venir complexifier les discussions parce que cela impactera nécessairement les collectivités au premier chef. Au territoire, on nous a aussi demandé d'augmenter nos FCCT (Fonds de Compensation des Charges Territoriales), donc tout cela est compliqué d'année en année.

Je voulais terminer sur ce point, mais il ne fait qu'ouvrir un débat qui va se prolonger bien au-delà de l'été.

Mme VILLEGIER. - Ce qui apparaît très clairement en 2024, c'est ce que nous allons voir dans nos prospectives prévisionnelles, c'est-à-dire que globalement, nous avons une structure d'exploitation qui risque de se révéler relativement déficitaire si nous ne trouvons pas d'éléments pour la conforter, à savoir des éléments d'exploitation tout à fait courants (louer davantage d'antennes, avoir des loyers à la relocation, louer des parkings, des biens qui n'étaient pas loués). Toutefois, et vous le verrez dans le point suivant, nous atteignons ici le point dur de notre exploitation. Ce n'est pas que de la taxe foncière, même si celui-là est effectivement un peu fort, puisque nous allons aussi avoir de plus en plus d'intérêts, sachant que le livret A ne nous a pas aidés, et nous avons 4 millions de RLS qui partent. C'est l'explication.

Concernant la reprise de la provision, c'était une écriture comptable que nous avons envisagée – ce n'est vraiment que de la projection budgétaire –, c'est-à-dire que nous avons fait une moindre reprise. Le fait d'avoir changé de méthode d'estimation fait que nous avons moins de charges que nous n'avons pas dotées à la provision. Ainsi, nous avons effectivement prévu au budget de faire une plus grosse reprise, mais nous en avons fait une plus petite. Au regard des éléments du budget en page 7, c'est bien un produit en moins, mais nous avons de surcroît changé de méthode d'estimation, c'est-à-dire que nous aurions dû être sur deux ans. Nous pensions simplement la reprendre un peu plus que ce que nous avons fait. C'est donc vraiment de la pure écriture comptable.

Il est également indiqué une reprise de provisions pour dépréciation d'actifs à venir pour 3 millions, notamment en lien avec des provisions qui ont été passées dans nos comptes pour les démolitions et que nous avons reprises cette année, en accord avec le commissaire aux comptes. En tout état de cause, nous avons commencé à démolir, donc nous commençons à reprendre ces provisions.

Ces deux écritures, notamment les 4 millions que nous n'avons pas, se compensent quasiment. Ce n'est donc pas une question comptable ou d'écriture comptable, c'est que nous rentrons dans le dur de notre exploitation. Lorsque nous n'avons pas de CEE parce que le marché est instable, parce que les OP ne sont pas sorties exactement comme nous le pensions, avec un petit décalage dans le temps, lorsque nous n'avons pas de dégrèvement de taxe foncière... Oui, nous faisons des travaux qui sont éligibles, donc nous avons droit à ces dégrèvements, mais si nous ne les avons pas parce que l'instruction des dossiers est plus longue et que nous ne vendons pas des biens qui dégageraient quand même un effet-résultat intéressant dans notre compte d'exploitation, nous arrivons à quelque chose d'extrêmement tendu.

Ce que nous voyons dans le point sur la simulation d'exploitation prévisionnelle, c'est que nous sommes sur quelque chose... Encore une fois, sur la taxe foncière, il y a une grosse partie d'actualisation, il y a une grosse partie de difficultés que les collectivités ont dû affronter. Il a bien fallu y remédier aussi, mais ce n'était pas prévu à l'origine. Entre l'augmentation du livret A – nous étions à 0,5 en 2021 et nous passons à 3 – et le

temps que cela redescende... Et encore, vous verrez dans les prévisions que cela ne redescend pas à 0,5, c'est-à-dire que le taux à long terme du livret A reste à 2 %.

Nous nous sommes donc retrouvés dans un cycle d'investissement fort et normal, notamment en lien avec les opérations ANRU et un certain nombre d'investissements et d'engagements souscrits, mais une fois que nous en sommes là, il est compliqué d'y remédier. Vous verrez que dans la prospective, nous ne sortons pas complètement des seuils d'alerte. Il y a peut-être une année où nous sommes à 3,7 en taux d'autofinancement, mais nous n'y sommes pas pour le reste. En l'occurrence, si le Kremlin-Bicêtre ne nous avait pas aidés – avec les réhabilitations et le prix, cela aurait été encore plus cher –, nous aurions dû mobiliser plus d'emprunt. D'ailleurs, je signale que la Coopérative HLM qui a racheté ce patrimoine et qui s'était engagée sur un certain nombre de travaux ne fait finalement pas ces travaux, l'exploitation de son patrimoine ne le lui permettant pas.

Les seules variables d'ajustement que nous avons en dehors des plans d'action pour réduire les frais de gestion, tout ce sur quoi nous pouvons agir... Malheureusement, nous sommes tout de même « plombés » par 4 millions de RLS. C'est aussi une vraie perte financière et d'exploitation des organismes pour financer et être un peu plus « insensibles » à des variations du type inflation, hausse du livret A. Qui dit inflation dit hausse de la taxe, qui dit inflation dit hausse sur nos marchés, etc., tout cela avec un besoin de structuration en personnel face aux enjeux qui sont les nôtres et qui n'étaient pas tout à fait les mêmes dans les petits organismes que nous avions avant.

Je ne sais pas si cela répond à la question.

Mme DELAHAIE. – S'agissant de ce cercle vicieux sur lequel nous discutons constamment à l'office, nous répondons à un certain nombre de modifications urbaines, de structurations – il y a des ANRU dans certaines villes –, mais inversement, il y a un moment où nous ne pourrions plus répondre. Nous verrons les prospectives, mais la RLS représente 34 millions sur 10 ans, ce qui est énorme.

Je n'impose pas la question, je la pose, mais aujourd'hui, je ne vois pas d'autres pistes, tout en sachant que les collectivités continuent à chercher de l'argent là où il n'y en a pas.

Il y a aussi une question de mécanisme de pensée et de vision que nous devons commencer à partager avec nos populations. À mon sens, en tant que Présidente, je pense que nous ne faisons pas assez. Nous avons également maintenu nos locataires et une part de la population dans un enchantement vis-à-vis de l'office. Dans les réunions de charges, on m'a demandé ce que nous faisons de l'argent des charges. J'ai répondu : « Il est déjà dépensé. Nous n'en ferons rien, nous allons simplement compenser ce que nous avons déjà payé. Les factures sont payées, nous allons vous les montrer. » Ce que je veux dire, c'est que les locataires sont arrivés à un point de fort décalage entre la réalité et leur perception de la réalité. Même avec les augmentations annuelles de loyer, que nous ne faisons pas de gaieté de cœur... Dans ma vie de Présidente, j'ai doublé les augmentations. Ce n'est vraiment pas facile, mais si nous ne le faisons pas, ce serait la catastrophe.

Il faudrait que je prépare tout le monde à avoir ce débat, qui serait un débat de la sérénité et de l'entente, parce que ce n'est pas tout à fait le cas aujourd'hui au sein de notre gouvernance.

M. COIS. – Je voudrais réagir à un point que soulevait Camille tout à l'heure. J'ai peut-être raté un bout, je suis désolé, mais je n'ai pas compris complètement la réponse, ou alors, je peux poser la question un peu différemment. Sur les cessions foncières prévues en 2025 et qui sont effectivement déjà bien engagées, à savoir 10 millions (5 millions de l'hôtel Ibis et 5 millions de GPA (Garantie de Parfait Achèvement) sur la partie Villejuif-Lamartine), l'arrivée de ces 10 millions en 2025 ne permet pas, même momentanément, d'obtenir un ratio d'autofinancement qui nous fait sortir complètement des seuils d'alerte et qui nous permette de dire que nous avons momentanément réussi à redresser la barre.

Mme VILLEGIER. – Nous le verrons davantage dans le VISIAL et dans la prévision, mais lorsque nous avons voté le budget 2025, nous étions à un autofinancement de zéro. Il y en a pour 4,9 millions de cessions d'éléments d'actifs, mais la valeur nette comptable de ces biens est de 3,5. Nous vendons quand même quelque chose qui est une valeur résiduelle dans nos comptes, donc nous ne « sortons pas la planche à billets ». J'ai du mal à m'exprimer, mais il y a tout de même une petite différence sur le sujet.

Nous avons effectivement des programmes extrêmement ambitieux, nous avons emprunté 40 millions en 2024 et en 2025, et des frais financiers vont arriver. Encore une fois, tout cela était prévu dans le budget 2025, mais nous arrivions à un petit équilibre de résultat et à un autofinancement à zéro, et cela, encore une fois, en intégrant des cessions d'actifs et des éléments exceptionnels.

La réponse n'est pas seulement sur l'ambition du programme d'investissement, mais encore une fois, c'est au regard d'un taux du livret A qui n'est plus à 0,5. Il devrait baisser au 1^{er} août, nous serons peut-être à 1,7 ou 1,8, ce n'est toujours pas 0,5. Je rappelle que dans le budget 2021 ou 2022 – nous avons encore le Kremlin-Bicêtre –, nous avons pris 5 millions d'intérêt d'un seul coup sur une année. En intérêt des emprunts, nous sommes à 12 millions, mais nous étions peut-être à 5 millions en 2021. Certes, nous n'avons pas mobilisé tous les emprunts que nous avons mobilisés maintenant, mais se retrouver en face de mobilisations intensives d'emprunts alors que nous avons des frais financiers qui deviennent beaucoup plus chers, il est certain que cela crée un point de déséquilibre. Ce n'est pas le seul, raison pour laquelle nous devons optimiser les recettes et les dépenses, que nous maîtrisons. Les efforts sur l'impayé par le service Aide aux familles se poursuivent, nous commençons à en voir le résultat.

Nous avons introduit des données dans les équilibres d'exploitation prévisionnelle qui n'étaient pas celles que nous connaissions il y a quelques années, ne serait-ce que deux ou trois ans en arrière.

Mme PICARD. - Pour compléter ce qu'évoque Nathalie VILLEGIER, nous sommes le reflet de la réalité du logement social aujourd'hui en France, puisque nous sommes amenés à emprunter davantage avec un taux du livret A beaucoup plus élevé que les années précédentes, cela parce que nous avons de moins en moins de subventions de la part de l'État, de la part de la région Île-de-France. Le seul qui finançait encore un peu était le Département, mais c'est terminé. Nous sommes vraiment sur un effet ciseaux, d'autant plus que nous avons une ambition collective pour le logement social sur notre territoire. Dès lors, nous avons une trajectoire patrimoniale intense avec du patrimoine qu'il nous faut réhabiliter en masse, tout d'abord parce qu'il en a besoin, mais également parce que nous sommes contraints et soumis à la loi Résilience, qui est une bonne chose pour les locataires. Pour autant, nous subissons cet effet ciseaux, tous les acteurs le subissent en France. Nous le voyons aussi par rapport à la RLS : nous avons moins de fonds propres à pouvoir engager, donc nous avons forcément plus d'emprunts.

Tous les bailleurs sont dans cette situation inique en France, avec la particularité que nous avons – c'est ce qu'évoquait Carine DELAHAIE, repris par Nathalie VILLEGIER – que nous ne pouvons pas nous appuyer sur des aides financières autres, et cela sans parler de subventions d'équilibre ou de ce genre de choses. En l'occurrence, les collectivités interviennent auprès de leurs bailleurs. Nous l'évoquions il y a quelques jours : la ville d'Ivry investit pour sa Coop à hauteur de 20 millions sur le mandat 2020-2026 ; la ville de Paris investit également pour son office, l'OPH de Paris ; Nantes est aussi aidée par la Métropole. Chacun le fait avec ses ambitions et avec des subventions plus ou moins massives, mais certaines interventions permettent de répondre aux enjeux du territoire, puisque nous sommes un office du territoire au service des politiques publiques. Cela s'inscrit dans un contexte qui est encore plus important et impactant aujourd'hui puisqu'il n'y a effectivement plus d'interventions et de moins en moins de subventions du financement des acteurs publics sur ce sujet.

Mme DELAHAIE. - C'est vraiment une transformation de fond, c'est un mécanisme que nous allons devoir discuter et créer par rapport à nos villes qui pose souci. J'ai participé aux premiers travaux de mutualisation lorsqu'Ivry était encore avec nous. Ivry a tranché pour la Coop – nous avons également fait des études avec des propositions de Coop avant la fusion – et le Kremlin-Bicêtre est aussi reparti en Coop, mais il ne fera pas ses réhabilitations à la mesure de ce qui était prévu avec nous. Philippe BOUYSSOU a rapidement compris qu'il fallait qu'il abonde de façon importante dans son office s'il voulait que son mandat se déroule avec les bonnes réhabilitations. En tout état de cause, tous les choix ramènent à la même problématique, mais je suis bien consciente, n'étant pas schizophrène non plus, étant à la fois dans les villes et dans l'office, qu'il faut que nous ayons une discussion sur cette question.

M. COIS. - Nous sommes effectivement à cheval entre la discussion du budget et la discussion prospective, mais il faudrait peut-être que nous passions à la discussion prospective, parce que nous ne faisons que l'effleurer en nous disant que le dossier arrivera après.

Lors du dernier séminaire des maires, nous avons parlé d'un courrier co-signé à destination du Président de l'EPT (Établissement Public Territorial) par l'ensemble des maires pour rappeler le caractère intercommunal de notre office et l'importance du soutien de la Collectivité de rattachement. Où en est ce courrier ? Est-il prévu ? Il me semble que c'est une première étape sans doute essentielle pour poser l'exigence dans le débat, y compris entre les villes, en fonction du retour de l'EPT.

Mme DELAHAIE.- C'est un courrier que nous n'avons pas commencé, mais nous allons le faire. Néanmoins, il doit être accompagné d'une décision préalable des maires, il faut qu'ils sachent ce qu'ils souhaitent faire. En effet, s'il n'y a pas eu de discussion avec la présidence de l'EPT pour dire que nous sommes favorables et à quelle hauteur nous le sommes...

J'ai proposé de discuter sur une première clé de répartition : ce pourrait être celle de la RLS, parce que je ne souhaite pas entrer dans une discussion « aux biscotos », mais plutôt dans une discussion au manque que produisent les effets induits par d'autres. Je ne voudrais pas que nous imaginions que c'est un défaut de gestion. Ce sont vraiment les politiques de droite, ce sont vraiment les politiques de centre droit qui nous ont aspiré le peu d'oxygène que nous avons. Il faudra que nous arrivions à mener ce débat avec les locataires.

Nous devons délibérer en trois temps. Je vous propose d'abord d'approuver les comptes.

(Il est procédé au vote)

Je vous propose ensuite de délibérer sur l'article 2, qui décide d'affecter le résultat déficitaire de 6 167 126,70 euros de l'exercice 2024 au compte de report un nouveau don de -6 267 612,57 euros provenant des activités venant du Siège au compte de report à nouveau SIEG.

Mme PICARD.- Depuis maintenant deux ou trois ans, les offices publics de l'habitat doivent faire une ventilation de leur résultat en disant : « Est-ce imputable à votre mission d'intérêt général ou votre résultat provient-il plutôt de vos activités ne relevant pas de l'intérêt général ? ». En l'occurrence, le déficit provient essentiellement et quasi exclusivement des activités relevant du service de l'intérêt économique général. C'est dans l'autre sens que nous avons un petit bénéfice qui vient amoindrir le résultat négatif. C'est donc bien notre activité de bailleur social qui génère ce résultat.

(Il est procédé au vote)

Je vous propose enfin de délibérer sur le troisième point, qui approuve les mesures de redressement proposées dans le rapport financier relatif aux comptes 2024, à savoir les mesures présentées en page 9 par Madame VILLEGIER.

La délibération n° 1 est adoptée à la majorité

Délibération n° 2 : Prospective actualisée sur 10 ans

Mme VILLEGIER.- Nous avons déjà un peu avancé sur le sujet dans le cadre du rapport financier. L'objectif est ici que la dirigeante de l'organisme, après avoir présenté des mesures de redressement, vous montre ce que donnent ces mesures sur le compte d'exploitation prévisionnel de Valdevy.

Lors de la fusion, nous avons mutualisé nos ressources financières et humaines, nous avons additionné nos actifs, notre dette, notre capacité d'endettement. Le plan stratégique patrimonial a notamment été approuvé en avril 2025 à ce même Conseil d'administration.

Au-delà de la fusion, notre contexte est un plan d'investissement ambitieux qui prend en compte les projets ANRU, qui faisait l'objet d'évolutions programmatiques suite au changement d'orientations municipales de 2020. De nouvelles perspectives ont donc été réalisées, tenant compte des nouvelles hypothèses macroéconomiques et des évolutions patrimoniales, notamment la prise en compte des nouveaux diagnostics de performance énergétique, la réévaluation des besoins de travaux et l'intégration du plan stratégique du patrimoine voté en avril 2025.

Les prospectives sont présentées et réalisées sur l'outil VISIAL, qui est celui de la profession. Tous les organismes font leurs prévisions sur la même base de données : nous prenons en compte les hypothèses macroéconomiques arrêtées par la Banque des Territoires et la CGLLS.

Les dernières hypothèses macroéconomiques applicables aux prospectives de la profession traduisent une détente, mais demeurent néanmoins basées sur un taux du livret A dont il n'est pas prévu qu'il redescende au niveau de 0,5, comme en 2020 et 2021. Autrement dit, nous avons des prospectives qui étaient sur des taux d'inflation vraiment très importants, nous commençons à avoir une stabilisation et une inflation à 2, un ICC (Indice du Coût de la Construction) qui est légèrement au-dessus, ainsi qu'un IRL qui commencera à diminuer après 2025 et un taux du livret A qui va décroître et se stabiliser à 2 %. Cela signifie qu'une simulation est réalisée en fonction de ce que nous connaissons pour 2023, 2024, et le budget 2025, mais pas le réel 2025. Pour le reste, nous prenons en considération l'ensemble des hypothèses macroéconomiques définies pour l'ensemble de la profession.

M. RABUEL.- Ce qui me semble déterminant dans la série, ce n'est pas tellement qu'il soit à 0,50 plutôt qu'à autre chose, c'est qu'à partir de 2027, il est complètement convergent avec le taux d'inflation alors qu'il y avait auparavant un écart. C'est ce dernier qui nous pénalisait, puisque l'ICC, qui sert de base à la révision des loyers, est fortement corrélé à l'inflation, en tout cas plus fortement que le livret A sur les trois dernières années.

Mme VILLEGIER.- Il y eu un effet ciseaux pendant un temps, que nous corrigeons. Nonobstant, pour nous qui avons des endettements importants, cela va aussi venir pénaliser notre résultat d'exploitation, puisque nous avons de sacrés emprunts qui sont mobilisés.

Par ailleurs, la RLS, après une baisse en 2025 – le taux de simulation est à 3,65 % –, doit être simulée à un taux de 4,5 % en 2026, puis cascade des loyers sur tout le reste de la période. Autrement dit, aujourd'hui, personne n'estime que l'effort de l'État consenti cette année est reproductible sur la période, donc la RLS remonte, ce qui obère la capacité d'autofinancement de 36 millions de 2024 à 2033, soit 36 millions de prélèvement.

Globalement, nous avons des marges limitées – nous en avons déjà parlé – en raison d'une taxe foncière élevée, mais également de frais de gestion très significatifs, fruit de notre fusion récente.

Nos frais de personnel sont à l'épure, mais vous verrez dans la simulation qu'ils seront supérieurs aux ratios médians des OPH du fait du maintien de l'emploi lors de la fusion, ce qui a nécessité en parallèle de nouveaux recrutements pour compléter le niveau de compétence lié au changement d'échelle et au respect d'un ratio d'un personnel de proximité pour 100 logements.

Les mesures internes déclinées dans le rapport sur les comptes financiers que nous venons de vous présenter sont introduites dans la prospective ci-après. Nous avons intégré des certificats d'économie d'énergie en contrepartie des travaux que nous faisons, à hauteur de 7,3 millions sur la période. Nous avons également intégré 12 millions de dégrèvement de taxe foncière. Nous avons réduit la vacance locative à hauteur de 2 % hors démolition sur la période, nous réduisons la vacance financière des parkings, notamment en investissant le cas échéant, mais aussi en diminuant la vacance financière, qui passe à 20 %. Nous poursuivons la réduction du taux d'impayé pour revenir aux normes de la profession. Nous comptons atteindre ce taux en 2028, contre 3 % en 2024. Enfin, nous élaborons un plan d'action pour la réduction des frais de gestion, baisse des dépenses de location et immobilières entamées avec l'achat du siège, baisse informatique par mutualisation et par recalibrage en 2026 du marché d'infogérance.

Il s'agit d'une multitude de postes sur lesquels nous devons vraiment étudier ce qui pèse lourdement, ce que nous pouvons essayer de réduire. Il n'y a pas que cela, il y en a d'autres, mais c'est un effort important que de le passer de 10 à 8 millions.

Il s'agit encore de maîtriser les dépenses de sinistres par l'optimisation du suivi des dépenses et des déclarations. Dans la simulation, ils sont intégrés à 940 000 euros à compter de 2025. Nous avons fait un million en 2023 et 902 000 en 2024. Nous restons donc sur la tendance de 2024, en espérant que 2023 ne se reproduise pas.

Nous mettons en place divers axes d'augmentation des recettes locatives, comme nous en avons parlé. Les loyers à la relocation apportent environ 2,1 millions sur la simulation. La location de la totalité des parkings aériens résidentialisés a été intégrée à hauteur de 1,7 million dans la simulation. Nous avons des locations supplémentaires d'antennes et de bâches publicitaires intégrées à hauteur de 4,5 millions sur la période. Une troisième ligne de quittance est valorisée sur les opérations réhabilitées thermiquement à hauteur de 1,9 million sur la période simulée, c'est-à-dire que là où il n'y a pas d'augmentation de loyer, il y a une troisième ligne de quittance. Enfin, nous procédons à des cessions de divers biens – je vous avais expliqué un peu le principe – : nous en avons intégré pour 49 millions dans la simulation. Vous pouvez constater que ce sont des éléments assez divers.

Vous avez ensuite le détail par ville : cela peut être la cession du terrain du 51, rue de Stalingrad, notre siège qui est ici, puisque si nous n'avons plus notre siège ici, nous pouvons revendre le terrain ; cela peut être le développement de différentes charges foncières ; cela peut être la cession de l'hôtel Ibis à Gentilly, ce qui était prévu au budget ; cela peut être les cessions de charges foncières de Lebon-Lamartine, qui étaient prévues dans la maquette ANRU (15 millions). Il s'agit ainsi de cessions de différents terrains qui sont libérés.

Pour autant, l'intégration de l'ensemble de ces optimisations n'aboutira pas à une exploitation satisfaisante, notamment en raison du financement d'un programme patrimonial ambitieux dont les intérêts pèsent sur l'exploitation. Le programme patrimonial est rappelé ci-après. Vous avez ce qui est intégré dans notre prospective prévisionnelle et qui fait suite à nos différents échanges, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de modifications, en dehors de dates. Au total, nous sommes à près de 500 millions, et un peu plus quand nous intégrons les 33,5 millions, qui sont les renouvellements de composants. Il s'agit par exemple du programme massif de changement d'ascenseur, des réfections d'étanchéité de toit, en dehors des réhabilitations et des constructions programmées.

La prospective vous est présentée en page 5 de ce document, vous pouvez y voir que la ligne de l'autofinancement net global est très insuffisante au regard des ratios de la profession, puisque nous sommes sur des ratios de 0,38, 1, 0,43, 0,10, 1,26, 0,79, 1,31... Il y a une année où nous sommes à 3,70, je pense que c'est celle durant laquelle nous faisons beaucoup de cessions.

Nous avons des fonds propres parce que nous en avons qui se maintiennent. En effet, la ligne « Potentiel financier à terminaison » correspond à la ligne de nos fonds propres. Ils se maintiennent tout au long de l'année parce que nous investissons, mais aussi parce que nous faisons énormément de cessions. Sur la période, nous mettons toutes nos mises de fonds propres dans nos programmes de travaux (-14 millions, -18, -16, -3), mais nous faisons des cessions à hauteur de 44 millions, ce qui nous permet de faire notre programme d'investissement. En effet, ce n'est pas le résultat de notre autofinancement qui est versé aux fonds propres, puisqu'il n'y en a quasiment pas. J'exagère un peu, mais il y en a assez peu sur la période.

Aujourd'hui, nous ne sommes toujours pas sur quelque chose de très satisfaisant. Aussi, il faudra tout de même étudier la réduction de l'effort de maintenance courante, puisque compte tenu du programme patrimonial extrêmement ambitieux, des réhabilitations, etc., il est étonnant de maintenir ce niveau de maintenance.

Par ailleurs, des pistes ont été évoquées tout à l'heure comme les recherches de subventions, une étude sur les possibilités de valorisation de notre foncier et une réflexion sur le développement de notre offre. Par exemple, sommes-nous aujourd'hui à même de faire des acquisitions en bloc et d'améliorer par là nos produits locatifs ?

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des interventions ?

M. COIS.- Je ne vais pas revenir sur les discussions, puisque le document est tout à fait cohérent avec celles qui ont déjà eu lieu par ailleurs, y compris au Séminaire des Maires, donc nous ne découvrons aucune des mesures qui sont proposées. D'ailleurs, j'imagine que la majeure partie des mesures proposées n'est pas intégrée d'un seul coup, puisque celles-ci mettent plusieurs années pour être mises en œuvre. Par exemple, nous voyons bien le travail effectué actuellement sur les impayés, il y a déjà des avancées.

Au regard des éléments que nous avons eus sur 2024, il manque peut-être les 2 millions d'euros d'appel de charges, qui sont insuffisants.

Mme VILLEGIER.- J'aurais dû le préciser, pardon. Cette simulation ne fonctionne que sur la partie non récupérable, c'est-à-dire que ce ne sont pas toutes nos charges ou toutes nos recettes, puisque nous ne raisonnons que sur la partie qui va définitivement contribuer à notre résultat. Or, la question des régularisations de charges ne fait pas partie de cet équilibre, à l'exception près des charges non récupérées sur les logements et du coût des impayés. Ainsi, nous intégrons dans le coût des impayés le fait que nous ne récupérons pas une partie des charges aussi parce que nous faisons de la démolition. Lorsque nous démolissons, nous avons forcément de la vacance, donc nous augmentons notre perte de charges liées à la vacance. Cependant, c'est la seule ligne que vous verrez qui traduit ce qu'il se passe éventuellement avec nos charges non récupérées. Dans ces simulations, il n'y a pas d'incidences particulières liées à la récupération de charges, parce que cela ne contribuera pas à notre résultat, sauf lorsque nous faisons des provisions complémentaires (par le biais de l'impayé) et sauf lorsqu'il y a une ligne de perte sur charges non récupérées, parce que lorsque nous perdons des loyers, nous perdons également des charges.

Mme PICARD.- C'est censé être neutre, sauf à partir de la vacance. Dans le VISIAL, nous n'intégrons « que » ce que nous perdons.

M. COIS.- Oui, donc c'est neutre, mais nous perdons une partie, et ce n'est pas neutre en trésorerie lorsque nous avons un peu d'années de retard.

Mme PICARD.- C'est cela, c'est la logique du VISIAL, c'est intégré. Nous sommes censés récupérer les charges récupérables des dépenses que nous avons déjà payées.

M. COIS.- J'ai une question générique et un peu complexe, mais qui a forcément des incidences sur la capacité à mettre en œuvre le plan d'action. Pour ce qui concerne Villejuif, nous avons déjà eu l'occasion de le dire, il n'y a strictement aucun sujet qui nous pose question, puisque de fait, nous faisons déjà de la relocation loyers haut plafond. La mise en location des parkings est de toute façon un souhait de la Ville : l'ensemble du stationnement sera payant à terme avec l'arrivée de tous les métros, donc nous en avons besoin. Par ailleurs, les prix pratiqués aujourd'hui sur Villejuif sont singulièrement plus élevés qu'ailleurs. Nous avons effectivement besoin d'une extension de la tarification sur l'ensemble du patrimoine, y compris en ce qui nous concerne, afin de retravailler les échelles de prix à l'échelle de l'ensemble du patrimoine de Valdey, ce qui va faire baisser les prix sur certains parkings aujourd'hui déjà loués. Nous sommes donc très en attente sur ces sujets.

De la même manière que nous sommes d'accord avec le fait de louer des antennes sur les toits, si vous identifiez d'autres sujets, nous sommes tout à fait prêts à en discuter. Pour nous, il n'y a pas de sujet, nous sommes très proactifs sur le plan de réduction des impayés puisque nous sommes très concernés au départ. Nous avons même déjà dit qu'une des manières d'optimiser – cela rejoint l'ensemble du PSP, pas seulement la partie villejuifoise – peut aussi être d'étaler dans le temps, si nous n'avons pas d'autres solutions, pour essayer de dépenser plus tard, donc générer moins de difficultés d'investissement, même si ce n'est bien sûr pas satisfaisant.

Dans certaines villes, les décisions proposées sont plus compliquées aujourd'hui. Luc LADIRE n'est pas présent pour dire ce qu'il pense de la mise au paiement des parkings ou de la relocation plafond, mais il l'a déjà dit, nous le savons. Il me semble que côté Cachan, la question des antennes est un sujet. Comment ces questions seront-elles intégrées dans les discussions demain pour permettre la mise en œuvre de ce plan ?

Mme DELAHAIE.- Du point de vue de la démarche politique, il faut décorréliser la question des antennes à celle de la location du parking, qui est une question purement locative, c'est-à-dire qu'un bailleur ne peut céder gratuitement des places de parking, c'est dans ses prérogatives. Les villes ont chacune leur propre façon de déployer la question des antennes, donc nous n'irons pas installer des antennes sur les bâtiments au pas de charge. Ce sont deux questions qui ne sont pas traitées de la même façon : la question des loyers est la nôtre ; l'autre est une question qui doit s'articuler avec les villes.

Je n'ai pas entendu de désaccord avec Vitry, j'ai entendu un *statu quo*. Leur présence aurait été souhaitable, mais l'ensemble des documents a été envoyé. Il fallait que le vote ait lieu aujourd'hui.

En dehors de la question financière, celle de la mise à disposition de parkings gratuits génère des nuisances parce que ce sont des parkings qui ne sont pas réguliers : c'est toujours la loi du plus fort, c'est-à-dire que celui qui arrive en premier à le parking, avec tout ce que cela peut comporter de tensions dans un quartier.

Outre la question de la justice, qui fait que l'intégralité des locataires de cet office devrait avoir les mêmes droits, donc les mêmes devoirs, du point de vue de la gestion de proximité, nous pensons que ce serait une bonne chose qu'il y ait une régulation des parkings.

Toutefois, nous n'avons effectivement pas abouti à un accord définitif avec Vitry.

Mme DELAHAIE.- Non, aucune réaction.

M. RABUEL.- Vous parlez de mesures proposées, mais ce type de mesures s'étale-t-il dans le temps ou s'agit-il d'une application immédiate ?

Mme PICARD.- Elles s'étalent dans le temps. Par exemple, sur les parkings à Vitry, nous pouvons très bien imaginer être sur de l'expérimentation sur plusieurs résidences. J'ai fait plusieurs réunions – notamment dans le quartier Balzac – et les locataires en faisaient la demande justement parce que c'était la « foire d'empoigne » pour pouvoir trouver une place de stationnement et que des personnes extérieures aux résidences pouvaient se garer sur les espaces. Cela dépend donc de l'environnement immédiat.

Pour autant, nous avons effectivement une problématique sur des parkings qui sont résidentialisés alors qu'ils sont gratuits. Cela pose question, puisqu'ils sont entretenus, il y a des bornes, mais les places sont gratuites, ce qui n'existe pas dans l'ensemble du parc. Il y a ainsi une question d'égalité.

Se pose également la question du tarif. Nous parlons ici de non-gratuité, mais cela ne signifie pas forcément que nous passons au tarif pratiqué dans l'ensemble des villes dès la première année ; il peut s'agir d'un tarif beaucoup plus faible pour une ville. En l'espèce, l'effet masse peut aussi être intéressant.

Mme DELAHAIE.- Je crois que les tarifs de parking sont à moins de 16 euros sur les extérieurs.

Mme PICARD.- Nous avons des parkings extérieurs qui peuvent être autour de 10 euros, par exemple à Cachan, et d'autres qui sont à 16 euros à Arcueil. En revanche, nous en avons très peu à Villejuif, puisque l'essentiel des parkings à Villejuif sont... je ne donnerai pas un pourcentage, mais 95 % des parkings à Villejuif doivent être en souterrain. La problématique n'est donc pas la même en fonction des territoires.

En revanche, nous nous interrogeons sur le prix de certains parkings souterrains, parce qu'ils peuvent être sous-occupés, le montant devenant important pour les locataires. Tout est lié, la réflexion est de réfléchir à des montants de loyers qui restent abordables. Nous avons également d'autres questions, à savoir la sécurisation des parkings, comme le disait Nathalie VILLEGIER, sur des parkings souterrains abandonnés parce que peu sécurisés. Dès lors, toutes ces questions doivent être retravaillées et réfléchies sur un temps long et doivent être prises en compte.

Mme DELAHAIE.- Pour la question que tu posais, Camille, cela interroge aussi sur une compensation financière de la Ville, parce que si Vitry décide de continuer à ne pas facturer les parkings, nous devons rentrer dans nos frais. Je rappelle que la question de la gratuité faisait partie des éléments mentionnés par l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social).

Mme VILLEGIER.- Nous aurons un autre sujet, c'est que cette prospective met en évidence le fait que notre exploitation n'arrive pas à suivre le rythme de notre programme d'investissement. Par conséquent, nous n'aurons pas le choix, nous devons optimiser nos recettes : soit nous prenons la décision et nous le faisons nous-mêmes, soit nous serons obligés de le faire en tout état de cause. Il faut donc vraiment réfléchir à commencer à mettre cela en œuvre.

J'entends que nous aurons des mises en œuvre progressives, ce qui est tout à fait normal. En revanche, il faut vraiment le faire. Cela fait déjà un petit bout de temps que nous en parlons et nous arrivons maintenant dans la partie contrainte de notre exploitation.

Mme PICARD.- S'agissant de la mise au plafond des loyers, nous avons échangé en Conseil d'administration en novembre 2024 sur le document stratégique de convention d'utilité sociale et cette notion était déjà à intégrer comme un objet de réflexion. Nous devons ainsi avoir une délibération en Conseil d'administration pour la mettre en œuvre, que nous vous proposerons à la rentrée.

M. VIELHESCAZE.- C'est ma première séance, mais je ne doute pas que les alertes ont été portées depuis un certain temps d'une manière ou d'une autre et je comprends parfaitement ce que vient de dire

Nathalie VILLEGIER. Pour autant, c'est un début de discussion qui s'engage. Nous sommes le 15 juillet, il n'aura échappé à personne que les villes ont une étape démocratique importante en 2026. Les décisions structurelles qui doivent être discutées vont évidemment non seulement demander du temps, mais certaines d'entre elles, si nous sommes totalement objectifs entre nous, vont demander d'avoir passé mars 2026. Je n'imagine pas que certaines décisions puissent être prises avant, ou alors, avec effet *a posteriori*. Tout cela pour dire que ceci nécessite peut-être qu'un calendrier de travail soit partagé entre la Présidence et les villes membres de l'office assez rapidement. Je mets les pieds dans le...

Mme DELAHAIE.- Je souscris à la deuxième partie. Nous sommes en fin de discussion, cela fait plus d'un an que nous avons ouvert une discussion sur l'ensemble des mesures. La première discussion publique est intervenue en novembre 2024, mais les discussions en Séminaire des Maires sont ouvertes depuis quelque temps. Cela ne vous a peut-être pas marqué tant que cela sur Cachan parce que ce ne sont pas des points d'échauffement, donc ce ne sont pas des éléments que vous reprenez.

Mme PICARD.- Par exemple, la mise au plafond à la relocation est déjà active à Cachan.

M. VIELHESCAZE.- J'entends que les villes puissent avoir des différences d'appréciation, mais lorsque j'entends la remarque de Nathalie VILLEGIER, je me dis qu'un calendrier doit visiblement permettre de mettre en place des choses. Ce calendrier a-t-il été partagé avec les villes ? Est-ce que chacun s'est dit que nous arriverions à atterrir sur telle et telle mesure ?

Par exemple, si je rentre sur les cessions immobilières, j'ai découvert par le biais de la Ville la question de la rue Belgrand, que connaît parfaitement Nathalie. De fait, n'étant pas forcément dans la réflexion consolidée à l'échelle de l'office, mais plutôt dans la capacité de faire porter le projet urbain au sein du quartier et de la ville, dans le temps urbain, ce n'était pas une nécessité avant 2026 que d'ouvrir ce débat avec les habitants. Je ne pense pas que cela ait posé de sujet et j'ai vu que c'était 2028 dans votre plan, mais ce que je veux dire, c'est qu'un certain nombre de jalons peuvent être posés assez logiquement. C'est ce que je ne mesure pas dans la réaction et le propos de Nathalie VILLEGIER.

Mme VILLEGIER.- Le tableau de cessions proposé ici a été échangé avec les maires et les VP, notamment en décembre. Si vous prenez l'exemple du foncier de Rude, ce que vous venez de dire nous a été dit, c'est-à-dire qu'il fallait le décaler après 2026.

M. VIELHESCAZE.- Ce n'est pas pour...

Mme VILLEGIER.- Non, mais c'est pour dire que cela a bien été fait.

M. VIELHESCAZE.- C'est simplement pour poser la question au global, puisque la remarque est de dire : « Cela fait longtemps que l'on en parle, on est dans le dur ». C'est ma première séance, mais je découvre un déficit colossal, une inquiétude forte, parce que ce n'est pas seulement conjoncturel et parce que le Kremlin-Bicêtre n'y change à vrai dire pas grand-chose, donc un message d'alerte est clairement lancé ce soir.

Ce que je ne mesure pas, c'est le calendrier opérationnel politique que nous nous sommes donné pour atterrir. Je mets les pieds dans le tapis parce que j'imagine que quelques sujets politiques sont bien évidemment posés derrière, que vous avez parfaitement dans le viseur, mais nous ne pouvons pas nous dire entre nous ici : « C'est terrible, il faut absolument que nous prenions les mesures » et : « Il va bien falloir que nous décidions, mais nous ne savons pas quand, rien n'est calé ». C'est juste la question que je pose assez naïvement.

Mme DELAHAIE.- Déjà, nous ne sommes pas entre nous, nous sommes au Conseil d'administration. Il y a aujourd'hui une dichotomie terrible entre la réalité et la manière dont les maires et les vice-présidents le perçoivent parfois. Les décisions doivent être prises dans cet organe délibérant, qui n'est pas une chambre d'enregistrement et qui nécessite une discussion. Pour autant, des discussions se tiennent avec les maires puisqu'il y a des dynamiques urbaines, c'est-à-dire que lorsque nous regardons les cinq villes, nous ne sommes pas tous au même moment de notre histoire. Les ANRU d'Arcueil sont par exemple finis depuis presque 10 ans alors que ceux de Vitry sont en train de se mettre en place. Nous ne sommes pas sur les mêmes dynamiques, donc nous essayons de discuter.

Cependant, il existe un problème de gouvernance dans cet office. En l'occurrence, nous sommes au cœur de l'abstraction même de ce qu'est la gouvernance de Valdevy, c'est-à-dire que cette discussion a déjà eu des

calendriers. Si la prospective est aussi claire sur certains points, c'est parce que des discussions aurent heureusement depuis un an et demi sur des questions sérieuses, mais il reste des points sur lesquels nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord. Je précise qu'ils ne sont pas si importants que cela : par exemple, pour moi, la relocation des parkings n'est pas une question structurelle. Normalement, cela ne devrait pas mobiliser, d'autant plus que les locataires y sont plutôt favorables. Néanmoins, à ce jour, je n'ai pas obtenu l'accord définitif de Vitry. La difficulté est que j'attends cet accord, mais qu'en même temps, l'organe délibérant est ici. Quelque part, si je suis un peu triviale, les maires n'ont pas à se positionner sur le tarif ou sur le fait que nous louions des places de parking aux locataires.

Je comprends ta question, elle peut paraître naïve, mais elle est surtout de bon sens, pragmatique. Toutefois, ici, nous ne réfléchissons parfois pas avec le même pragmatisme ou le même bon sens que lorsque nous gérons nos propres difficultés dans chacune de nos villes. Je ne suis pas sûre que ma réponse soit claire.

Il y a donc des questions sur lesquelles nous n'aurons pas le choix, et lorsque je dis que nous n'aurons pas le choix, ce n'est pas que nous sommes en début de discussion, c'est que cela fait deux ans que nous parlons de la question de la CGLLS. Si nous passons en CGLLS, ces questions deviendront secondaires parce que nous ne choisirons plus rien.

Nous pleurons pour 3,5 % d'augmentation de loyer, mais il est tout à fait probable que si nous étions mis sous CGLLS, cette dernière ne nous demandera pas notre avis sur un pourcentage. Elle augmentera les loyers, louera toutes les places de parking, mais on ne nous demandera pas si c'est 10 ou 12 euros. Ce serait fait au tarif d'une place de parking à Villejuif à 1,5 kilomètre de la ligne 7 ; chez moi, ils le feront en réfléchissant à ce que c'est que d'être à huit minutes de la ligne 4 et du RER B ; ils le feront chez vous aussi. J'imagine que les préconisations que nous avons sont bien en dessous de ce que la CGLLS pourrait imaginer pour nous faire « entrer dans le moule ».

Nous sommes donc dans cette difficulté, avec des villes dont les aspirations sont bien disparates.

M. COIS.- Pour passer à une autre étape de la discussion et peut-être anticiper la suite, puisque nous validons ce plan, si je comprends bien, il nous reste encore des étapes à franchir. L'objectif est de montrer à la CGLLS que non seulement nous mettons un plan en place, mais que ce plan est réaliste pour pouvoir redresser la barre, eut égard aux normes de la CGLLS, à savoir au moins 3 % d'autofinancement sur les trois dernières années, et en l'occurrence, nous ne les avons concrètement pas sur les perspectives telles qu'elles sont posées.

En revanche, j'ai dû mal à faire moi-même les bases de calcul dans ma tête – c'est peut-être parce que je ne les ai pas comprises –, donc serait-il possible d'avoir une ligne supplémentaire, année par année, de combien il manque pour arriver à 3 % ?

Mme PICARD.- Globalement, il nous manque la RLS.

M. COIS.- C'est donc 4 millions.

Mme PICARD.- Oui. Le seuil de 3 % est vraiment celui qui nous permet de l'éviter, sachant que l'idéal est d'être un peu au-dessus. C'est le montant de la RLS.

Mme DELAHAIE.- Je comprends, Camille, parce que tu viens d'arriver, mais le cyclone nous fonce dessus et nous sommes en train de nous poser des questions que nous ne nous poserons plus dans cinq minutes parce que le cyclone sera sur la ferme. Je dis cela parce que nous avons encore aujourd'hui le luxe de nous poser la question de savoir si nous allons louer des places de parking à 10 ou 11 euros. Pour moi, ce n'est pas une question si importante que cela, parce que n'importe quelle personne locataire chez nous paye des services. Lorsque vous allez voir les locataires, ils ne trouvent pas anormal que nous louions des places de parking 10 ou 12 euros aux portes de Paris.

Cependant, nous devons montrer à la CGLLS – nous devons aussi le montrer à l'ANCOLS – que nous faisons tout ce que nous pouvons pour que cela fonctionne le mieux possible. Nous ne sommes pas encore au compte, mais nous allons y arriver. Toutefois, je ne peux pas laisser dire que nous sommes au début, puisque nous sommes davantage à la fin de la discussion, avec ses limites. Cela nous est arrivé l'année dernière, il y a un moment où l'organe délibérant doit donner son point de vue. Il est passé en force une fois, peut-être

faudra-t-il qu'il repasse en force, je n'en sais rien, mais il faudra que chacun puisse mesurer ce que nous devons « sauver le soldat Ryan », et pour ce faire, il y a des mesures à prendre.

S'agissant de la deuxième partie, nous avons bien sûr pris en compte la question de l'échéance municipale. Il ne s'agit pas de mettre le chaos, mais sur les parkings, je ne suis pas persuadée qu'aller devant les locataires en septembre en leur disant : « Nous vous proposons un service supplémentaire qui va apaiser les quartiers » soit quelque chose de contre-productif dans le cadre d'une échéance à 2026. Par contre, nous avons bien pris en compte depuis un an la donnée des élections municipales, et ce dans tout un tas de calendriers (charges, etc.). Cela étant, il nous faut tout de même avancer.

M. DOUCET.- Je ne reviendrai pas sur le paiement du stationnement parce que cela me rappelle de mauvais souvenirs, mais j'ai plutôt une question sur les cessions foncières. Combien représente en cessions ce qui est proposé par rapport à la réserve de l'office ? S'agit-il de tout ce qu'il y a en réserve ou d'une partie ? Je ne mesure pas le volume.

Deuxièmement, je pense que l'étude a dû être faite entre la cession et la construction. Si le choix a été fait sur la cession, c'est que cela rapporte des liquidités immédiatement, alors que la construction rapportera peut-être plus tard, mais pas tout de suite.

Je suis désolé, je n'ai pas été très clair.

Mme DELAHAIE.- En ce qui concerne le stationnement, nous ne sommes pas du tout sur une question de régulation, il s'agit vraiment d'égalité entre les personnes. À Vitry, il y a des endroits où les gens ont des places affectées, mais ne payent pas, ce qui pose un problème, y compris d'égalité d'un locataire à un autre. À Arcueil et dans les autres villes, ils ont le même service et ils payent. Même devant le Conseil des Droits de l'Homme, nous serions rattrapés par la patrouille, parce que cela voudrait dire que des locataires peuvent payer leur logement lorsque d'autres, à l'autre bout de l'office, peuvent en être exonérés pour une raison X ou Y. Cela pose un problème de droit commun.

Un office public a des logements, il a des places de parking. Je pense que 12 euros – ce qui serait la prospective que nous avons sur les places de parking – à cinq minutes de la ligne à Villejuif, ce n'est pas non plus totalement « déconnant », pour être un peu triviale.

Mme PICARD.- Pour répondre à votre question sur les cessions foncières, ce que vous avez dans le tableau, c'est le foncier que nous avons identifié en interne au sein de la Direction générale adjointe d'Aurélien DENIMAL, à l'appui de ce que nous connaissions des différents organismes, ce qui était déjà fléché comme étant potentiellement des opérations foncières ou des opérations de densification. Pour autant, l'étude que nous avons commandée à la Sadev permettrait éventuellement d'aller plus loin dans ces études potentielles de foncier.

Vous avez raison, du point de vue de Valdevy, nous avons aujourd'hui besoin de *cash*, puisque la RLS, dans l'objectif de l'État, était de dire que l'on nous absorbait une partie de nos fonds propres et que nous nous débrouillerions en vendant du patrimoine immobilier. Il a été décidé collectivement que nous ne vendrions pas de patrimoine immobilier, mais il nous manque ces 4 millions tous les ans. De fait, une des possibilités est d'aller chercher à vendre nos fonciers pour compenser la RLS.

Il s'agit également de ne pas non plus insulter l'avenir, puisqu'un bailleur social a vocation à se développer. De fait, il s'agit de s'interroger, *via* l'étude Sadev, sur ce que nous gardons ou pas, en fonction de ce qui sera étudié, afin de continuer à nous développer à terme, soit en croissance par de l'exploitation de foncier disponible, soit en croissance externe en rachetant potentiellement des ventes en bloc.

Ai-je répondu à votre question ?

M. DOUCET.- Vous n'avez pas répondu sur le stock.

Mme PICARD.- Le document qui vous a été remis – ce sont les 49 millions dont vous parliez, Monsieur VIELHESCAZE – correspond au foncier aujourd'hui disponible que nous pensons avoir intérêt à vendre dans les 10 années à venir, ou alors ce sont des cessions foncières qui sont déjà intégrées dans le cadre d'opérations ANRU, comme à Lebon-Lamartine. En revanche, il y a effectivement une recherche

supplémentaire par une étude commandée à la Sadev pour regarder si on n'a pas vu un certain nombre de fonciers.

Mme BRIENZA.- Je vais reformuler différemment, parce que pour moi, il n'a pas été répondu à la question. Ce que nous voyons dans le tableau, est-ce tout ce qui est vendable ou reste-t-il des biens cessibles, mais qui ne sont pas prévus en cession dans la prospective ? Je crois que c'est cela.

Mme DENIMAL (*Intervention hors micro*).- Tout ce que nous avons identifié comme vendable est dans le tableau. La Sadev, c'est en plus. Nous pouvons ne pas avoir identifié des opportunités. Peut-être qu'ils vont nous dire « Vous avez déjà tout identifié, il n'y a rien de nouveau » ou « Il y a du potentiel, on peut vendre un terrain à un promoteur pour densifier ». Tout ce que nous connaissons à ce jour est dans le tableau.

Mme DELAHAIE.- Pour Camille, c'est Aurélie DENIMAL, la Directrice générale adjointe en charge du Patrimoine, qui intervient.

Mme BRIENZA.- Si je comprends bien, cela signifie que c'est aussi compliqué si nous voulons avoir du *cash* rapidement par des cessions – sauf si nous trouvons autre chose entre temps – et si nous voulons construire sur du foncier Valdevy. Si nous voulons bâtir plus tard, nous devons racheter nous-mêmes des terrains, parce que tout ce que nous aurons de constructible sera vendu.

Mme DENIMAL.- En fait, nous avons besoin de vendre pour combler un déficit annuel. Nous n'aurons plus ces terrains demain, donc si nous voulons nous développer, il faudra effectivement trouver d'autres terrains.

M. COIS.- Je disais sur le ton de l'humour, mais pas que, que cela nous laissait une dizaine d'années pour gagner la bataille politique et obtenir de nouveau que le logement social en France soit soutenu et financé à hauteur de ce dont a besoin l'ensemble des bailleurs, et singulièrement Valdevy, comme nous pouvons le voir dans les tableaux de prospectives et dans les décisions que nous sommes amenés à prendre.

Mme DELAHAIE.- C'était une blague de logement social, d'élus de CA.

(Rires)

Y a-t-il d'autres interventions ?

Mme BRIENZA.- En réponse, encore une fois, je comprends la situation extrêmement critique et le fait qu'il n'y ait pas beaucoup de choix, pas beaucoup de marge de manœuvre, mais il est vrai que cela m'interroge que nous vendions tout ce qui est vendable. Cela limite énormément s'il y a des problèmes financiers plus tard, parce que nous voyons que la situation se dégrade toujours plus au niveau national pour les offices HLM. Se pose également la question de construire de nouveaux logements si nous devons nous rajouter des charges foncières en achetant des terrains qui ne nous appartiennent pas. C'est de la prospective, donc nous pourrions évidemment – je l'espère – remanier cela dans plusieurs années si besoin.

Je comprends, mais cela m'interroge.

Mme DENIMAL.- Pour compléter, il y a tout de même une partie des terrains... Par exemple, le terrain de Gouret, que vous connaissez, nous allons le vendre, mais il fait partie plus largement d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), et dans ce cadre, nous allons développer environ 150 logements sociaux que nous allons racheter, soit en VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement), soit développés en maîtrise d'ouvrage. Par exemple, pour le terrain de Barbusse, nous allons devoir reconstruire les logements que nous allons démolir.

Dès lors, lorsque nous vendons et que nous en avons l'opportunité, cela nous permet de développer quand même des logements, ce n'est pas complètement...

Mme BRIENZA.- Très bien, donc en VEFA, avec le promoteur qui rachète et qui construit derrière.

M. COIS.- C'est essentiel, parce que l'intérêt d'un bailleur intercommunal est qu'il travaille main dans la main avec les collectivités de rattachement. Derrière, c'est aussi à chacune de nos villes d'accompagner et de permettre les opportunités de développement. Typiquement, Campus Grand Parc, il n'y a pas de terrain au départ de Valdevy, mais pour autant, nous avons un immeuble Valdevy qui a été livré l'année dernière et qui vient développer notre patrimoine et notre engagement pour le logement social.

Ce n'est donc pas parce que nous prenons aujourd'hui des décisions patrimoniales de cessions foncières que nous ne serons pas demain dans une logique de développement du logement social sur nos territoires. C'est dans les partenariats villes-bailleurs à construire.

Mme DELAHAIE. - Il y a un autre levier que nous n'avons pas trop utilisé, qui était pourtant plus d'actualité avant la fusion, c'était l'achat dans le diffus, avec des choses déjà existantes, c'est-à-dire commencer à racheter des bâtiments avec une dizaine ou une quinzaine de logements, mais compte tenu de notre situation actuelle et de la fusion qui s'est abattue sur nous...

À l'époque d'Opaly, nous avons repéré quelques endroits avec trois ou quatre bâtiments de trois étages. Par exemple, sur l'avenue Laplace, nous avons quelques bâtiments qui font du marchand de sommeil et qu'il aurait été opportun de racheter, et pas seulement pour des questions financières. Les gens qui sont dedans sont aussi des gens qui viennent dans notre commission d'attribution, qui viennent permettre un puissant fonds de personnes qui arrivent sur notre ville et qui sont mal-logées. Il y avait donc toute cette dynamique dans le diffus qui aurait pu être possible et que nous n'arrivons pas pour l'instant...

Je sais que ce n'est pas du tout rentable, mais dans un monde meilleur...

Typiquement, au 5, rue Besson, le long de l'aqueduc, nous nous étions posés la question suivante : « Faut-il commencer à acheter logement par logement ? », mais la fusion est arrivée. Tu n'étais pas là à l'époque, mais nous avions de l'argent, nous étions les rois du monde, les rois du pétrole, ce qui n'est plus notre cas. Ce sont néanmoins de grosses copropriétés dans lesquelles nous avons énormément de difficultés, avec beaucoup de personnes mal logées, de l'insalubrité. Ce sont des marchands de sommeil, ce sont de tout petits biens, plus nos deux hôtels sociaux, cela nous générerait aussi beaucoup de gens en difficulté. Nous nous étions donc dit que nous ferions mieux d'avoir la maîtrise de ces bâtiments nous-mêmes. Ce n'est plus d'actualité, mais dans un monde idéal, nous aurions pu acheter dans le diffus et ne pas être uniquement dans la construction.

M. COIS. - C'est l'autre partie, tous les rachats en bloc ne se valent pas. Certains peuvent effectivement être de mauvaises affaires, ils peuvent avoir un objectif politique, mais dans un contexte – comme le disait Carine à l'instant – où le bailleur a les moyens, il est un appui dans un objectif politique de lutte contre le mal-logement, ce qui s'entend tout à fait politiquement. Aujourd'hui, nous n'avons évidemment pas de luxe de le faire, mais il existe des possibilités de rachat en bloc sur des bailleurs qui ont amorti un patrimoine, qui ont déjà des locataires dans le patrimoine, donc un achat qui génère immédiatement des recettes des loyers. Y compris dans un contexte comme celui que nous connaissons, ce patrimoine peut être intéressant pour Valdevy dans le cadre de son développement et de l'appui à son développement. En l'espèce, c'est aussi le dialogue entre les collectivités de rattachement et Valdevy qui doit faciliter l'identification de ces opérations, cela permettant par exemple de renvoyer vers le bailleur public un nombre plus important de locataires, donc vers la maîtrise de notre parc social.

M. VIELHESCAZE. - Je voulais rebondir, parce que je pense que le fond de la question posée est de se demander dans quelle mesure nous ne cassons pas l'outil nous-mêmes en étant à tout prix dans la recherche de l'équilibre. C'est logique, mais nous ne devons pas perdre de vue l'objectif de continuer à déployer la nécessité de construire du logement social et pourvoir aux besoins sur l'ensemble du territoire.

Toutes les réponses qui sont données sur la question de la capacité retrouvée demain d'une stratégie d'acquisition foncière qui redonnerait un peu de mou, sur la question d'aller acheter en VEFA ou autre pour avoir des logements ici ou là, cela appelle tout de même – j'imagine que cela a été pensé ou travaillé, ou que c'est une réflexion –, à côté de cette prospective, à un plan de développement et de stratégie qui nous permette tout de même de nous dire que l'outil va continuer à asseoir sa vocation. Sans cela, nous ne sommes là que pour tenir les murs et gérer l'existant.

En vendant tout, nous nous mettons à l'étiage, nous avons la tête à peu près en dehors de l'eau, mais nous ne sommes plus en mesure de faire quoi que ce soit. C'est ce que je comprends aussi. Il y a donc la nécessité de se demander comment nous nous reprojets en parallèle du plan proposé, qui est douloureux.

C'est également l'occasion de glisser – c'est ma première fois, donc je peux le dire sans difficulté – que je mesure aussi ce que cela signifie pour les équipes qui travaillent au quotidien aux côtés de la Présidente. Je me dis que cela doit être dur dans le travail quotidien d'essayer de trouver les solutions dans un tel contexte. Je salue donc le travail qui est fait à cette occasion.

Mme BRIENZA.- Je sors peut-être un peu, mais pas tout à fait. Cela a peut-être déjà été discuté, mais je vois que dans d'autres villes, il y a des projets pour densifier des constructions existantes : rajouter un étage, agrandir un peu. Nous sommes-nous interrogés là-dessus ou pas ? Cela vaut-il le coup financièrement ou pas du tout ?

Mme DENIMAL.- Nous avons étudié la solution sur la ville de Gentilly, mais nous avons tout de même des immeubles assez hauts d'une manière générale, des quartiers assez denses, et pour rentabiliser les constructions, il faut rajouter au minimum deux étages. Ce n'est donc pas forcément le bon outil, en tout cas au regard de ce que nous avons comme patrimoine.

Mme PICARD.- Il y a même eu des études où nous n'étions même pas sur du logement social : sur les extensions qui permettaient de rentabiliser, nous étions sur un principe d'hôtellerie. De fait, ce n'était pas forcément adéquat en termes d'objet. Aujourd'hui, ce n'est pas l'orientation que nous avons actée, même si nous sommes sur un développement de l'offre. La question de la gestion de ce type d'établissement n'est pas encore celle de Valdevy aujourd'hui.

Mme DELAHAIE.- Sans vouloir clore, le mandat qui vient de se passer ne ressemble à aucun de ceux que nous avons vécu. Pour certaines villes que je connais bien, comme Arcueil, entre la prospective d'il y a six ans et celle qui s'est déroulée en termes de projet urbain, nous étions sur un projet centre-ville qui n'a pas eu lieu alors que c'était notre développement à Valdevy. Finalement, c'est l'entrée d'une autre ville, Vitry, qui a permis d'atteindre les 15 000.

Nous sommes tout de même aujourd'hui dans une manière de faire de la politique qui est... À chaque nouveau maire, de nouveaux projets, ce qui n'existait pas il y a encore 10 ans. Cela a été très difficile pour nous, les équipes ont vécu six ans, de semaine en semaine, de mois en mois.

Il y a également des choses qui se modifient très rapidement et des temps... En France, nous sommes déjà tellement longs à prendre une décision, mais en l'occurrence, il y a des décisions que nous n'avons pas prises il y a deux ans, que nous n'avons toujours pas prises et qui nous ont « plombés ». C'est difficile pour les agents aussi, à leur niveau de responsabilité, de trépigner devant des décisions qui ne sont pas prises parce qu'il est difficile de mettre d'accord cinq maires et cinq vice-présidents. Cela, c'est de notre responsabilité. Je le dis tout tranquillement, à l'heure de la fin de ce mandat, il faudra que nous nous regardions en face pour nous demander à quel moment nous n'avons tellement pas pris de responsabilités. La nature ayant horreur du vide, il sera parfois trop tard pour faire les choses parce que nous n'avons pas su prendre les responsabilités.

Il est vrai qu'il y a eu un débat un peu houleux sur la question du Siège, mais personnellement et sans provoquer personne, j'assume le fait d'avoir pris cette décision, parce que nous ne pouvons pas avoir des centaines de milliers d'euros qui partent chaque année dans de la location. Une proposition est faite, donc à un moment, notre responsabilité est aussi de prendre des décisions et de régler les problèmes les uns derrière les autres, au risque de passer pour des gens qui ne prennent pas leurs responsabilités. C'est quelque chose de nouveau dans ce mandat et cela a été vraiment terrible.

Par conséquent, je regarde les perspectives avec responsabilité, mais je sais aussi que j'ai fait voter des perspectives dans l'office public que je présidais il y a 10 ans, en dehors de la fusion, qui sont bien loin de ce qu'il s'est réalisé.

Nous devons maintenant voter, je vous propose donc d'approuver la prospective financière présentée dans ce Conseil d'administration.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 3 : Comité du contrôle et des suites ANCOLS

Mme PICARD.- Je précise que le rapport qui vous est présenté n'est pas une obligation dans le cadre de l'ANCOLS. Pour autant, il nous semblait important que vous puissiez visualiser l'ensemble des observations. Nous en avons parlé en Conseil d'administration, vous aviez eu une présentation du rapport de l'ANCOLS.

Suite à l'ANCOLS, un Comité du contrôle et des suites nous a sollicités pour répondre à des recommandations et des irrégularités.

Nous avons des réponses à formuler dans le premier mois de la réception de cette lettre, dans le troisième mois, puis dans le sixième mois. Vous avez donc ici l'intégralité des observations qui ont nécessité un recours à l'ANCOLS, recommandations et irrégularités. Certaines d'entre elles étaient en doublon. Par exemple, à plusieurs reprises, les documents stratégiques apparaissaient sur une observation, c'est-à-dire que l'office n'avait pas voté ces documents stratégiques, puis nous retrouvions une autre observation disant que nous n'avions pas délibéré sur le PSP et une autre indiquant que nous n'avions pas approuvé la CUS (Convention d'Utilité Sociale). Cela faisait ainsi trois observations pour la même observation.

Je ne vais pas vous redonner l'intégralité des éléments, juste vous indiquer que l'ensemble des irrégularités a fait l'objet de réponses de la part de Valdevy au Comité des suites de l'ANCOLS, tout comme les recommandations – qui ne sont que des recommandations –, pour lesquelles nous avons également veillé à répondre sur tous les points et à être en finalisation des choses qui sont aujourd'hui terminées ou qui font l'objet de projets ou de marchés publics à venir.

Nous avons la particularité – c'est dans les premières lignes de cette note – d'avoir eu un contrôle qui s'est exercé sur des périmètres différents. Dès lors, par les années de référence, c'est comme si chaque organisme avait eu un contrôle sur une année, puis un contrôle sur la fusion 1 sur une autre année, et une autre année où nous étions contrôlés sur l'intégralité de Valdevy. Cela s'est déroulé de cette manière.

En l'espèce, le nombre d'irrégularités ou de recommandations a concerné des sujets qui étaient antérieurs à la vie de notre organisme Valdevy, mais qu'il a fallu régler, ce qui est normal. Nous avons fait une transmission universelle du patrimoine, nous avons eu le personnel, nous avons eu le patrimoine, nous avons également eu les petits problèmes qui pouvaient se poser, sur lesquels il était nécessaire d'intervenir.

Par ailleurs, certains éléments n'ont pas été compris par l'ANCOLS, notamment une observation qui indiquait que nous n'étions pas un guichet enregistreur des demandes de logements sociaux, donc ils nous demandaient les conventions avec les villes. Or, puisque nous sommes bien un guichet enregistreur, nous ne pouvions pas donner des documents que nous n'avons pas à donner, parce que nous enregistrons bien les demandes. Pour autant, il a fallu prouver que nous les enregistrons bien, et ce par du volume, par des nombres.

En l'occurrence, il s'agit de vous transmettre en toute transparence les réponses que nous avons transmises à l'ANCOLS, puisque nous avons fait le premier pas, à savoir vous donner le rapport. Ici, il s'agit de vous donner toutes les réponses et de finaliser l'histoire de notre contrôle ANCOLS.

Encore une fois, la plupart des éléments ont été formulés. Un des points portait notamment sur la prospective financière, ce que nous avons fait aussi ce soir. Il reste un sujet, dont nous avons parlé au dernier Conseil d'administration, qui relève du volet EOL de la CAL, c'est-à-dire l'évaluation des situations de nos locataires ayant disposé d'une attribution, qui doit être revue tous les trois ans. Aujourd'hui, cet examen triennal n'est pas en cours dans l'organisme. Lors du dernier Conseil d'administration, nous avons donc évoqué de commencer par les situations de suroccupation et de sous occupation pour essayer de trouver des solutions à nos locataires, mais qui ne peuvent pas aller jusqu'au bout du volet EOL, à savoir rompre un bail, parce que nous ne serions pas avec des locataires en situation de sous-occupation, nous pourrions être amenés à ne pas trouver de solution pour nos locataires. C'est une des orientations du volet EOL qui n'est pas la ligne partagée par le Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE. - Je me suis tellement exprimée sur ce rapport ANCOLS que je n'en rajoute pas. C'est un sujet qui passionne tellement tous ceux qui ne l'ont pas lu, notamment les élus de droite, notamment sur la question du PSP, sur toutes ces questions que nous avons réglées depuis longtemps et qui continuent à être sur les réseaux sociaux, mais j'ai pour principe de ne pas tellement répondre sur les réseaux sociaux.

Quoi qu'il en soit, je voulais dire que durant toute cette démarche, nous avons multiplié les points de rencontre avec les locataires, avec les représentants des locataires, avec les représentants du Conseil d'administration, donnant les informations, créant des espaces de dialogue. Sur la question de la transparence, je pense que nous avons été vraiment à la hauteur de l'étape qui était la nôtre.

J'ai eu trois rapports ANCOLS depuis que je préside un office. Ce n'est jamais très plaisant, cela choque les gens, mais cela fait partie de la vie d'un bailleur, donc ce n'est pas quelque chose qui me choque. La particularité de celui-là est qu'il est regardé juste avant les élections municipales, mais c'est un rapport ANCOLS, avec ses limites.

Il est mal tombé, il est notamment arrivé après un contrôle. Nous avons eu tout un tas de choses qui sont tombées les unes derrière les autres, mais ce rapport n'est pas catastrophique, contrairement à ce qui a pu être annoncé sur les réseaux sociaux.

Mme PICARD.- Tout rapport ANCOLS tombe forcément mal pour les équipes parce que c'est du travail supplémentaire, soyons clairs, mais au-delà, il est mal tombé parce qu'il était à un moment de notre histoire où nous devons nous consolider et que nous avons perdu beaucoup de temps à cause de lui. Néanmoins, j'y vois autre chose pour nos équipes, c'est que ce rapport nous a aussi permis d'avancer plus rapidement sur certains sujets. Un contrôle nous pèse sur le moment parce que nous avons ces réponses à faire, mais en même temps, cela nous a fait nous poser des questions au moment de la structuration pour accélérer un certain nombre de *process* et d'interrogations sur lesquels nous étions en pleine fusion. En outre, il était commandé par le gouvernement sur plusieurs organismes qui étaient sur des fusions à ce moment-là, ce qui était volontaire.

Mme DELAHAIE.- Pour noter que la fusion nous avait fragilisés, donc c'était un peu... Bref, c'est ainsi.

Mme DELAHAIE.- S'agissant du courrier à Action Logement... Monsieur LANNEZ, je sentais que vous attendiez patiemment.

Mme PICARD.- Il y a maintenant 15 jours, nous avons évoqué le recours sollicité par l'organisme auprès d'Action Logement. Nous avons eu une réponse, qui vous est transmise ici, ainsi qu'un autre document, que je ne vous ai pas transmis, qui va davantage dans le détail, qui présente les raisons pour lesquelles le recours n'est pas pris en compte par Action Logement. Nous n'avons pas encore eu le temps de l'étudier puisque nous l'avons reçu en fin de semaine dernière, mais nous reviendrons vers vous au prochain Conseil d'administration en septembre pour en faire lecture, afin que vous ayez l'ensemble des éléments et que nous puissions échanger à nouveau sur ce dossier.

Mme BRIENZA.- Si vous voulez faire un recours en septembre, ce sera un peu tard, non ?

Mme PICARD.- Nous avons fait un recours gracieux auquel a répondu Action Logement Service. Nous sommes dans cette phase pour l'instant. Lors du dernier Conseil d'administration, la Direction générale a été habilitée à ester en justice sur l'ensemble de la procédure.

Mme BRIENZA.- Ainsi, s'il faut le faire dans les deux mois de recours contentieux, il n'est pas utile d'attendre un prochain Conseil d'administration, c'est cela ?

Mme PICARD.- Non, mais en revanche, je me dois de vous transmettre l'ensemble des éléments.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie. Nous n'avons pas la date exacte du prochain Conseil d'administration, qui se tiendra fin septembre, mais nous vous la communiquerons.

Cette fois, je vous souhaite vraiment un bel été et de bonnes vacances.

Y a-t-il des questions ?

M. VIELHESCAZE.- J'ai un point divers, parce que nous avons connu dans plusieurs villes une nuit très agitée hier soir – j'espère que ce ne sera pas le cas ce soir. Je ne sais pas dans quelle mesure les consignes sont bien passées, mais les points les plus durs où les poubelles ont brûlé alors que les consignes avaient été passées ont été sur le patrimoine de Valdevy. Je ne sais pas si cela a été le cas dans d'autres villes, mais nous avons une nécessité, dans la période actuelle, de nous assurer que...

Mme DELAHAIE.- Je n'étais pas du tout au courant.

Mme PICARD.- Nous avons effectivement transmis les consignes aux personnels, des contrôles sont effectués, mais en revanche, je n'ai moi-même pas l'information concernant Cachan, elle ne m'est pas remontée.

M. VIELHESCAZE.- Cela date de cette nuit.

Mme PICARD.- Oui, mais j'aurais dû l'avoir.

M. VIELHESCAZE.- Ce sont les poubelles de Valdevy qui n'avaient pas été rangées, c'est là où cela a brûlé. Nous avons eu plusieurs interventions de la police nationale et des pompiers jusqu'à 3 heures du matin. Je sais que plusieurs villes ont été touchées par le sujet, donc je me permettais juste de l'indiquer.

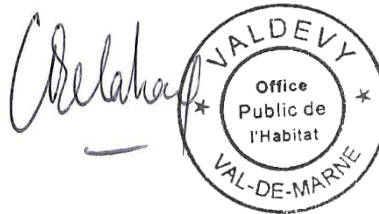
Mme PICARD.- J'ai eu des informations pendant le week-end m'indiquant que nous avons fait rentrer les poubelles et qu'elles avaient été ressorties, mais ce n'était pas sur le territoire de Cachan. Nous avons une astreinte de Direction – c'est Nathalie cette semaine jusqu'à vendredi – et elle n'a pas eu d'alertes. J'y étais en partie sur ce week-end et je n'ai pas eu d'alertes non plus, sauf celles que j'évoquais, sur lesquelles nous avons fait intervenir pour ressortir. En l'occurrence, nous allons regarder, parce que je n'ai pas eu de retour de mon côté.

La séance est levée à 20h45

Le conseil d'administration approuve à la majorité (5 abstentions : M. M'HALLAH, M. LESPINASSE, M. BELLLOCH, M. LADIRE et M.CELATI) le compte-rendu de la séance du 1^{er} avril 2025.

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