



ORDRE DU JOUR

Conseil d'Administration du 29 juin 2026

Point d'actualité

- **Délibération n°1** Approbation des comptes 2025
- **Délibération n°2** Nomination du commissaire aux comptes
- **Délibération n°3** Cession terrain 64 rue Gabriel Péri GENTILLY
- **Délibération n°4** Cession terrain à bâtir au profit de REI HABITAT GENTILLY
- **Délibération n°5** Cession local Square de l'Horloge VITRY SUR SEINE
- **Délibération n°6** Cession du siège de Valdevy ARCUEIL
- **Délibération n°7** Actualisation prix de revient locaux Sartre VITRY SUR SEINE
- **Délibération n°8** Bilan 2025 CALEOL
- **Délibération n°9** Admission en non-valeur
- **Délibération n°10** Actions en justice introduites par la Directrice Générale
- **Délibération n°11** Suites ANCOLS
- **Délibération n°12** Désignation représentant SOCACHAL
- **Délibération n°13** Désignation représentant SEMISE

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Approbation des comptes 2025 VALDEVY

Monsieur le Président expose :

Vu les comptes annuels établis par les services comptables et financiers, ainsi que leur annexe littéraire,

Vu le rapport financier sur les comptes clos le 31 décembre 2025,

Vu le rapport de certification du commissaire aux comptes FIDUCIAL AUDIT sur les comptes annuels au 31 décembre 2025,

Considérant que le résultat de l'exercice 2025 est un résultat excédentaire de 11 949,84 €,

Considérant que, pour mesurer à compter de l'exercice 2021 les reports à nouveau issus de l'activité SIEG et ceux issus de l'activité hors SIEG, il convient d'identifier dans le compte report à nouveau, les résultats cumulés à compter de 2021 de l'activité relevant du SIEG ; ce qui permet par différence de déterminer les résultats cumulés de l'activité hors SIEG.

Le Conseil d'administration, après en avoir débattu, à la majorité (2 abstentions : Mme KANCEL et Mme AKOUHA).

Article 1 :

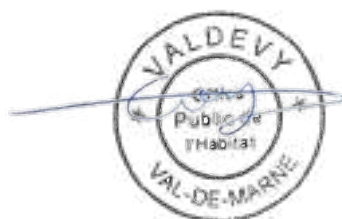
Approuve les comptes annuels de l'exercice 2025 de VALDEVY.

Article 2 :

Décide d'affecter le résultat excédentaire de 11 949,84 € de l'exercice 2025 au compte report à nouveau, dont un déficit de 4 375 348,99 € provenant des activités relevant du SIEG, au compte de report à nouveau SIEG.

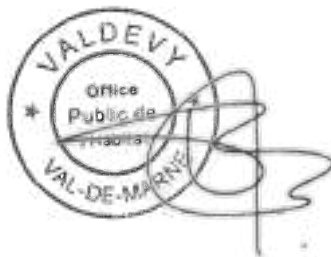
Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

VALDEVY

ANNEXE LITTERAIRE

2025

I - LES FAITS MARQUANTS SUR L'EXERCICE

- S'il n'y a pas eu en 2025 de nouvelles démolitions, les opérations de relogement se sont poursuivies sur les logements destinés à être prochainement démolis ; ce qui a une incidence sur la vacance financière. Pour mémoire, après la démolition de 105 logements à mi-2024, demeurent les logements suivants à démolir :
 - o LEBON-LAMARTINE (ANRU) à VILLEJUIF : 158 logements
 - o GERMAIN DEFRENES (ANRU) à VITRY : 229 logements
 - o LES MAISONS (ANRU) à VITRY : 35 logements
 - o GABRIEL PERI (Hors ANRU) à VITRY : 216 logements

Ces 743 logements étaient vacants à environ 90% à fin 2025.

Pour parfaire cette présentation, il convient de rappeler que nos perspectives intègrent en 2032 la démolition de 30 logements complémentaires à VILLEJUIF (résidence Henri BARBUSSE).

- Trois résidences ont été livrées en 2025 totalisant 218 logements : Aragon à VITRY (99 logements), Sartre à VITRY (76 logements) et Stalingrad à VILLEJUIF (43 logements).
- La cession en décembre 2025 d'un terrain à GENTILLY pour un montant de 5,3 M€, générant un effet résultat de +2,865 M€ (après fiscalité de la plus-value dégagée).
- Des malfaçons sur une résidence nous ont conduit à déprécier notre actif de 0,9 M€ et à constater un produit équivalent (nous sollicitons le remboursement de ces malfaçons).
- Différents travaux ont conduit à opérer des régularisations sur des comptes objets de réserves dans le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes 2024 pour un effet résultat en 2025 de + 685 k€ environ.

La présentation détaillée de l'effet résultat de ces travaux sur 2025 et des comptes concernés figure dans le tableau ci-après :

Correction	Objet	Compte	Montant	Compte de resultat	Montant
Ajustement comptabilité auxiliaire - Comptabilité générale	Dépôts de garantie	16510000	597 078,80 €	77880000	597 078,80 €
Ajustement comptabilité auxiliaire - Comptabilité générale	Dettes Locataires	41111000	263 566,14 €	67888200	263 566,14 €
Reprise de la provision pour écart comptabilité auxiliaire - Comptabilité générale	Dettes Locataires	15180000	776 494,74 €	78158800	776 494,74 €
Reprise comptes issus de la comptabilité Publique Sans detail et Non mouvementés	Reprise compte M31	40173000	10 972,09 €		
		41130000	- 8 910,00 €		
		46714661	104 342,65 €		
		46714666	24 798,85 €		
		46714667	52 160,08 €		
		46714668	209,13 €		
		46721100	- 1 019 137,23 €		
		46721600	- 33 724,85 €		
		46725800	- 400 177,81 €		
		47131800	1 264,37 €		
		47138000	468,95 €		
		47800471	8 078,33 €		
		47804712	191 589,31 €		
		47804718	184 769,63 €	67888200	168 983,45 €
		47804728	- 103 603,65 €		
		47805126	68 083,88 €		
		47805129	199,45 €		
		47840000	0,66 €		
		47847131	18 088,76 €		
		47847138	188 031,69 €		
		47847141	34 356,29 €		
		47847172	517 505,19 €		
		47850000	5,81 €		
		50700000	- 1 394,69 €		
		51160000	- 310,97 €		
		51170000	- 6 240,02 €		
		51172000	- 236,35 €		
		53000000	- 173,00 €		
Reprise comptes issus de la comptabilité Publique Sans detail et Non mouvementés	Charges constatées d'avance en M31	48610000	233 109,06 €	67888200	233 109,06 €
Reprise comptes issus de la comptabilité Publique Sans detail et Non mouvementés	Autres charges à payer M31	44860000	23 354,00 €	67888200	23 354,00 €
				Impact sur le résultat 2025	684 560,89 €

II – CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE OU DE PRESENTATION COMPTABLE

II.1. Changement de méthode comptable

Néant

II.2 Changement de présentation comptable

Néant.

III – CHANGEMENT D'ESTIMATION

Sans objet.

IV - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis :

- suivant les règles et méthodes comptables du Plan Comptable Général, conformément au règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2014-03 du 5 juin 2014, homologué par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur à la date du 31 décembre 2020, et des dispositions comptables spécifiques issues :
 - o du Règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015, et des Règlements ANC 2021-08 et ANC 2022-05 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social et de sa note de présentation ;
 - o du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
 - o de l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 novembre 2015,
 - o de l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
 - o de l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
 - o des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH).
- conformément à l'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée.

Plus précisément les comptes annuels ont été établis selon les principes suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes de présentation et d'évaluation
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence ;
- coûts historiques ;
- non-compensation entre les postes d'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.

Conformément aux principes de la loi comptable dans la présentation des comptes annuels, toute méthode d'évaluation retenue ne peut être modifiée sans obligation d'information.

V - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN :

Toutes les immobilisations mises en service à compter du 1^{er} janvier 2022 sont comptabilisées et amorties selon les méthodes d'évaluation définies pour VALDEVY issues d'OPALY historique, qui sont détaillées ci-après.

1°) IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le coût d'entrée des immobilisations locatives se compose du prix de revient proprement dit, ainsi que des frais financiers le cas échéant, correspondant au préfinancement de l'opération et pour la seule période de construction.

Pour ce qui est des pourcentages retenus pour chaque composant, ont été pris ceux préconisés par le C.S.T.B. soit :

Composants	Répartition des composants
Structure et ouvrages assimilés	77,70%
Menuiseries extérieures	3,30%
Chauffage collectif ou individuel	3,20 %
Etanchéité	1,10 %
Ravalement avec amélioration	2,10 %
Electricité	5,20 %
Plomberie sanitaire	4,60 %
Ascenseur	2,80 %

Trois composants supplémentaires sont utilisés dans le cadre de dépenses postérieures à la mise en service des immeubles. Il s'agit des composants suivants :

- « Équipement de sécurité » qui enregistre les dépenses de sécurité
- « Aménagements extérieurs » qui enregistrent les dépenses d'aménagement des espaces extérieurs
- « Aménagements intérieurs » qui enregistrent les dépenses d'aménagement des espaces intérieurs

2°) AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire comme suit :

Nature	Durée d'amortissement
Logiciels	3 ans
Baux emphytéotiques	durée du bail

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires moins la TVA récupérable) ou à leur coût de production.

Les amortissements des immeubles sont calculés selon la méthode linéaire et les durées d'amortissement selon les composants soit les durées suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structure et ouvrages assimilés	60 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Ascenseur	18 ans
Equipements de sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs	25 ans
Aménagement intérieurs	15 ans

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire en fonction de durées retenues selon leur nature :

Nature	Durée d'amortissement
Installation technique, matériel, outillage	10 ans
Matériel de transport (neufs)	5 ans
Matériel de transport (occasion)	3 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel informatique	3 ans
Mobilier	10 ans

3°) LES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres, dépôts et autres créances immobilisés sont comptabilisés au coût historique. Si, en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'inventaire se définit par comparaison de la valeur d'utilité pour la société et de la valeur de marché.

4°) LES DEPRECIATIONS D'ACTIFS IMMOBILISES

Pour l'ensemble de ces dépréciations

Sur les immeubles locatifs dont la démolition est actée en Conseil d'Administration

Selon les normes comptables, seuls les immeubles dont la démolition est actée par le Conseil d'Administration peuvent faire l'objet d'une dépréciation au titre de la démolition.

Sur l'exercice 2025, cela concerne les biens suivants :

- Programme Defresne, Les Maisons, Gabriel Péri à VITRY et Lebon-Lamartine à Villejuif pour 216 666,52 € pour dépréciation de la VNC dans le cadre de leur démolition à venir.

Sur les immeubles locatifs

Le cas échéant, en cas d'indice de perte de valeur (démolition probable, niveau du taux de vacance élevé ou tous autres cas), la valeur actuelle de l'immeuble de rapport concerné est comparée à sa valeur nette comptable (nette des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et définitive (cas des démolitions), un amortissement exceptionnel est constaté à hauteur de la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et non définitive, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

En 2025, deux autres dépréciations ont été provisionnées :

- Sur une résidence (Clément ADER à ARCUEIL) qui a fait l'objet de malfaçons (travaux dont VALDEVY sollicite le remboursement), à hauteur des malfaçons dont le remboursement est demandé. Montant de la provision pour dépréciation : 899 598 €
- Sur un terrain (FFH à GENTILLY) pour lequel le prix de cession projeté à ce jour est inférieur à la valeur Nette Comptable. Montant de la provision pour dépréciation : 124 272,46 €.

5°) LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leur notification par l'organisme chargé de l'attribution.

Elles font l'objet d'une reprise au compte de résultat en fonction du rythme de l'amortissement des immobilisations qu'elles financent et plus particulièrement pour les constructions neuves suivant la durée d'amortissement de la structure.

Les subventions pour surcharge foncière sont reprises sur 10 ans, conformément à l'instruction comptable.

Les subventions finançant des baux sont transférées au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que le bail auquel elles sont affectées.

6°) LES DEPRECIATION DE STOCKS

Néant au 31/12/2025

7°) LES DEPRECIATIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

Le quittancement est effectué pour l'ensemble des résidences à terme échu, sauf pour les locaux commerciaux quittancés à terme à échoir. Le quittancement de décembre, exigible en janvier, est rattaché comptablement à l'exercice clos.

Les créances échues présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. La provision pour dépréciation est donc calculée ainsi :

- 100 % de la créance des locataires partis ;
- 100 % de la créance comptabilisée des locataires présents lorsqu'elle représente plus de 12 mois de loyers normatifs ;

Le quittancement de décembre est inclus dans la base de calcul de la provision.

Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés)

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-3.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'office peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrecouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (ex : ancienneté des impayés, litiges) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

VALDEVY a choisi d'appliquer les résultats de l'étude de la fédération des offices (Zone 1 ; fourchette moyenne).

	Taux de dépréciation
Locataires présents	
Dette < 3 mois	2%
Dette >= 3 mois et < QT*6 mois	20%
Dette >= 6 mois et < QT*12 mois	45%
Dette >= 12 mois	100%
Locataires partis	
Partis	100%

Au 31/12/2025, la provision s'élève à 20 842 230,77 €.

8°) LA TRESORERIE

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (cotation, valeur liquidative...) déterminée au 31 décembre.

La méthode appliquée pour le calcul des plus ou moins-values de cession est la méthode FIFO.

9°) LA PROVISION POUR COMPTE EPARGNE TEMPS

Elle est calculée en prenant le nombre de jours de congés à la date du 31 décembre de l'année et déposé en compte épargne temps. Pour effectuer le calcul, la base retenue est le salaire brut de l'agent du mois de décembre hors prime.

Elle s'élève à 468 615,78 € (y compris les charges sociales associées).

10°) AUTRES PROVISIONS LIEES AUX SALAIRES

Pour indemnité de départ à la retraite (IDR)

Au 31/12/2025, une provision pour IDR, ainsi qu'une provision pour les capitaux de départ à la retraite du personnel repris de la SAIEM de CACHAN fin 2016, est constituée. La provision globale au 31/12/2025 s'élève à 606 200,69 €.

La provision a été calculée sur la base d'hypothèses et actualisée au taux de 3,96%.

Autres provisions pour risques

Une provision pour charges a été constituée pour faire face au risque d'auto-assureur chômage à hauteur de 120 000 € (l'adhésion à France Travail à compter du 1^{er} janvier 2026 ne couvre pas les indemnités dues aux salariés partis avant le 1^{er} janvier 2026).

11°) AUTRES PROVISIONS

Provision pour gros entretien

Le calcul de la provision pour gros entretien doit se conformer aux nouvelles règles de calcul exposées dans le règlement ANC n° 2015-04 qui prévoit que seules les dépenses de travaux gros entretien identifiées dans un programme pluriannuel immeuble par immeuble pourront faire l'objet d'une provision pour gros entretien.

Les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévues dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. En 2022, cette provision était calculée sur les dépenses des 3 prochaines années. En 2025, tout comme en 2024, la PGE est adossée sur une programmation de travaux annuelle et non plus biennale comme en 2023.

Au 31/12/2025, le montant de la provision ainsi calculée s'élève à 1 757 928,96 €.

Provision pour démolition : coûts sociaux et coûts techniques

Afin d'être conforme à la réglementation, seules les démolitions actées en Conseil d'Administration et autorisées par le préfet peuvent faire l'objet d'une provision. La provision correspond aux coûts restants à la charge de l'organisme (sous déduction des aides et subventions).

Au 31 décembre 2025, cette provision concerne :

- Programmes Germain Defresne et Les Maisons à Vitry pour 1 680 999,91 € au titre de la démolition

12°) LES INTERÊTS COURUS NON ECHUS

Ils font l'objet en fin d'exercice d'une écriture complémentaire permettant de faire supporter à l'exercice comptable concerné la charge des intérêts s'y rapportant. Il s'agit là de comptabiliser les intérêts courus de la date anniversaire d'un prêt au 31 décembre de l'année bien que l'échéance dudit prêt ne soit exigible qu'à la date anniversaire de l'année N + 1.

13°) LA PROVISION POUR REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

Il est procédé à une écriture de provision pour régularisation de charges locatives prenant pour base les acomptes réclamés au cours de l'exercice aux locataires, desquels on rapproche les dépenses réelles de charges locatives tout en neutralisant l'incidence liée aux logements vacants et l'incidence liée aux pré-régularisations lors du départ des locataires.

En 2025, la régularisation théorique de charges 2025 est globalement débitrice de – 3 800 000 € (ce qui peut, selon les résidences et les modes de chauffage, entraîner des régularisations débitrices ou créditrices). Compte tenu de ce montant très significatif, il est constitué, dans les comptes 2025, un complément de provision spécifique liée au risque d'impayés sur la totalité des régularisations de charges en attente de facturation aux locataires (régularisations 2024 et antérieures). Cette provision s'élève à 1 750 724,48 €.

Au 31-12-2025, le solde net des créances envers les locataires au titre des régularisations de charges à émettre est de 9 713 132,91 €. L'office va procéder dans les prochains mois à la régularisation des charges auprès des locataires.

14°) LES CONDUITES

Il est procédé à la fin de chaque exercice à la comptabilisation des frais de conduites réglementaires et des coûts internes inhérents aux autres tâches effectuées par l'office en sa qualité de maître d'ouvrage.

Au 31 décembre 2025, cela représente un total de 513 407,10 € (opérations neuves et réhabilitations).

15°) INTERESSEMENT

L'accord d'entreprise prévoit le versement de l'intéressement dont le montant est lié aux résultats économiques de l'office et à sa performance stratégique.

Il existe un seuil de déclenchement lié à l'autofinancement. Par ailleurs, les critères de calcul de l'intéressement tiennent à l'indice de satisfaction, à la vacance, au respect des délais de réponse aux réclamations, au respect des budgets d'investissement, de gros entretien et d'entretien courant, à l'absentéisme, à l'exécution des procédures impayés, à la réduction des délais de paiement des factures.

Au titre de l'exercice 2025, compte tenu du fait que l'autofinancement est positif et que la moyenne des trois derniers exercices est supérieure à 3%, le seuil de déclenchement de l'intéressement est atteint et un intéressement sera versé. Il a été intégré à ce titre dans les comptes 2025 une somme de 180 k€ (charges sociales comprises).

16°) LES ASSURANCES DOMMAGE OUVRAGE

Les dépenses représentées par les assurances dommage ouvrage sont comptabilisées comme une charge de fonctionnement au compte 616 prévu par la nomenclature comptable.

Cette charge est étalée sur la durée de la garantie, soit dix ans, via l'utilisation du compte de charges constatées d'avance.

VI - NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Il a été comptabilisé les dotations aux provisions suivantes (en €) :

Provision pour créances douteuses locataires (dont sur régularisation de charges)	2 230 356,74
Provision pour démolitions et coûts sociaux	
Provision pour gros entretien	
Provision pour indemnités départ à la retraite, pensions et obligations similaires	114 069,56
Provision pour risques	
Provision pour dépréciation des créances diverses	

Provision pour risque écart sur les créances locataires	
Provision pour dépréciation des valeurs nettes comptables	1 023 870,46

et il a été comptabilisé les reprises suivantes :

Reprise pour démolitions et coûts sociaux	
Reprise pour gros entretien	234 398,95
Reprise pour indemnités départ à la retraite, pensions et obligations similaires	
Reprise pour autres risques et charges d'exploitation	862 973,36
Reprise pour dépréciation d'actif - immeubles à démolir	50 248,64
Reprise pour dépréciation d'actif - sur les réserves foncières	

VII – ENGAGEMENTS ENVERS DES TIERS

En accord avec le paragraphe 3-4 « Immeubles exploités dans le cadre d'une convention » du règlement comptable n°2015-04 du 4 juin 2015, l'office traite les Provisions pour gros entretien prévues aux conventions (de type Foyers) de la manière suivante :

- Si la convention prévoit que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au cocontractant pour le solde non utilisé au terme de la convention, alors l'engagement (Passif) quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture fait l'objet d'une provision pour charges à payer (cf. § III).
- Dans le cas contraire, l'engagement quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture est constaté en hors bilan.

VIII - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

Il convient de noter que les 144 937 142,23 € de dotations figurant au bilan sont majoritairement constitués des bonis de fusion des anciens Offices publics de l'Habitat pour :

- Cachan	24 428 283.83€
- KBH	21 956 529.16€
- Villejuif	36 031 963.75€
- Vitry-sur-Seine	61 073 651.99€

IX - IMPOT SUR LES SOCIETES

L'instruction fiscale n°13 du 25 janvier 2006 applicable notamment aux O.P.H. soumis aux règles comptables des entreprises de commerce est venu uniformiser le régime fiscal applicable aux acteurs du secteur des habitations à loyer modérés à compter du 1^{er} janvier 2006.

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'habitations à loyer modéré pour :

- Leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est à dire les opérations relatives au secteur locatif et celles relatives au secteur de l'accession à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du même code ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

L'instruction a donc précisé les modalités de mise en œuvre de cette exonération prévue à l'article 207-1-4° du code général des impôts et le II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) a modifié les dispositions de l'article L.411-2 du CCH et des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI afin de préciser le contenu des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général par les organismes d'habitations à loyer modéré.

A compter de l'exercice 2020, les logements financés en PLI sont exclus du SIEG défini par l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation et ne sont donc plus exonérés de l'impôt sur les sociétés par l'article 207-1-4° du code général des impôts.

Au regard de ces éléments, l'Office a comptabilisé une charge d'impôt sur les bénéfices au titre de l'exercice 2025 de 955 000 € liée à la cession du terrain d'assiette d'un hôtel à GENTILLY.

X - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

L'instabilité créée par les guerres en Europe de l'Est et au Moyen Orient peuvent créer des difficultés pour les activités de production et de distribution et avoir des incidences sur les ventes, les approvisionnements (hausse des cours des matières premières et du prix de l'énergie), la chaîne de production et la valeur de certains actifs. Enfin, les risques en matière de cybersécurité sont accrus.

Les effets de la crise n'ont pas d'impact sur les règles et méthodes comptables appliqués au titre des comptes arrêtés au 31 décembre 2025. Cette crise n'a pas d'impact sur l'application du principe de continuité d'exploitation.

Délibération N° 2

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Nomination d'un Commissaire aux comptes

Monsieur le Président expose :

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les dispositions applicables aux Offices Publics de l'Habitat ;

Vu le décret n° 2008-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat ;

Vu le Code de la commande publique ;

Considérant que les Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles de la comptabilité commerciale sont tenus de faire certifier leurs comptes par un Commissaire aux Comptes ;

Considérant que le mandat du Commissaire aux Comptes précédemment désigné arrive à son terme à compter de son rapport sur les comptes de l'exercice 2025 ;

Vu la procédure de marché public engagée pour la désignation du Commissaire aux Comptes de l'Office ;

Vu la décision de la Commission d'appel d'offres du jeudi 18 juin 2026 attribuant le marché ;

Considérant qu'à l'issue de la procédure de mise en concurrence, l'offre de la Société Fiduciaire Nationale de Révision Comptable (FIDAUDIT) a été retenue ;

Le Conseil d'administration, après en avoir débattu, à la majorité (2 abstentions : Mme KANCEL, Mme AKOUHA)

Article 1

De désigner la Société Fiduciaire Nationale de Révision Comptable (FIDAUDIT) en qualité de Commissaire aux Comptes de l'Office Public de l'Habitat VALDEVY pour une durée de six exercices, à compter de l'exercice 2026.

Article 2

D'autoriser la Directrice générale à signer tous documents, marchés, actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

CA du 29 juin 2026

S²LOW

Délibération N° 2

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Vente du terrain situé au 64 rue Gabriel Péri à Gentilly par Valdevy.

Autorisation et approbation de la vente du terrain de 785 m² de superficie

Valdevy est propriétaire, depuis 2016, d'un terrain cadastré K70 d'une superficie de 785 m² situé au 64 rue Gabriel Péri à Gentilly.

La démolition des bâtiments de l'ancien siège social de la Fédération de Handball a été réalisée en 2018. A ce jour, le terrain est libre de toute occupation.

Ce site profite d'un contexte exceptionnel à l'articulation des villes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre et à proximité de la gare de la ligne 14.

Pour acquérir ce terrain, Valdevy a obtenu un prêt de portage GAIA d'un montant de 5 760 000 € d'une durée de 10 ans.

Le prêt arrivant à échéance en 2026, Valdevy a dû prolonger la durée du prêt d'une année supplémentaire.

Le portage de cet emprunt durant 11 ans représente un montant de 1 210 000 €. Également, le coût de la démolition d'un montant de 250 000 € doit être pris en compte.

À la suite de plusieurs projets qui n'ont pas pu aboutir sur ce terrain, Valdevy a organisé un appel d'offres auprès de 5 promoteurs, portant sur la cession du terrain en vue de la réalisation d'un programme immobilier. Le projet du promoteur BATI-PARIS a été retenu pour la réalisation d'une résidence étudiante.

France Domaine a délivré un avis des domaines en date du 17 mai 2025 pour un montant de 958 000 € HT. Cet avis a fait l'objet d'une demande de renouvellement en date du 17 juin 2026.

La parcelle étant libre et constituant une charge financière pour Valdevy, sa vente est envisagée et son montant sera affecté à la reconstitution des fonds propres de l'Office.

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour autoriser la Direction Générale à signer la promesse de vente et la vente devant en résulter.

Plan de situation



Plan cadastral



Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Cession du terrain situé au 64 rue Gabriel Peri à Gentilly

Parcelle cadastrée section K 70 d'une surface cadastrale de 785 m².

Monsieur le Président expose

Vu l'acquisition le 27 mai 2016 du terrain situé au 64 rue Gabriel Peri par Valdevy auprès de la Fédération Française de Handball

Vu les différents projets qui n'ont pas pu aboutir

Vu le projet des promoteurs BATI-PARIS et OGIC

Vu l'avis des domaines en date du 17 mai 2025 pour un montant de 958 000 € HT et renouvelé le 17 juin 2026.

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

Article 1 :

Approuve la vente du terrain au prix de 5 000 000 € HT, majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur, au profit de la société BATI-PARIS et de la société OGIC, avec faculté de substitution au profit de toute entité détenue par ces dernières ;

Article 2 :

Autorise Mme PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes nécessaires à la conclusion de cette vente et notamment l'avant-contrat préalable

Article 3 :

Délègue la signature de ces actes à Aurélie DENIMAL, Directrice Générale Adjointe MOA et Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale.

CA du 29 juin 2026
Délibération N°3

Antonin COIS

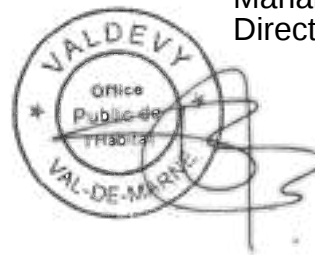
Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026

Marianne PICARD
Directrice Générale



Délibération N° 4

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOuha		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Cession du terrain à bâtir, situé 6 rue Bathilde à Gentilly, au profit de REI HABITAT
Autorisation et approbation pour la signature des actes de cession du terrain.

Monsieur le Président expose :

Vu la cession du terrain constitué d'une partie d'environ 520 m² à détacher de la parcelle cadastrée section n° L111, propriété de l'OPH Valdevy.

Vu l'avis rectificatif du domaine en date du 12 juin 2026 autorisant la cession du terrain à un prix de 1 000 000 euros HT ;

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

Article 1 :

Approuve la cession du terrain constitué d'une partie d'environ 520 m² à détacher de la parcelle cadastrée section n° L111, propriété de l'OPH Valdevy.

Article 2 :

Approuve la cession du terrain à REI HABITAT au prix de 1 000 000 euros HT conformément à l'avis rectificatif du domaine du 12 juin 2026.

Article 3 :

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

Article 4 :

Délègue la signature de ces actes à Aurélie DENIMAL, Directrice Générale Adjointe MOA et Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale

CA du 29 juin 2026

S²LOW

Délibération N° 4

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Cession du terrain à bâtir, situé 6 rue Bathilde à Gentilly, au profit de REI HABITAT
Autorisation et approbation pour la signature des actes de cession du terrain.

A) Présentation de projet

Dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier, REI HABITAT souhaite acquérir le terrain constitué d'une partie de 520 m² à détacher de la parcelle cadastrée section n° L111 de 3 584 m², propriété de l'OPH VALDEVY et situé 6 rue Bathilde à Gentilly (94250).

Le terrain présente les caractéristiques suivantes :

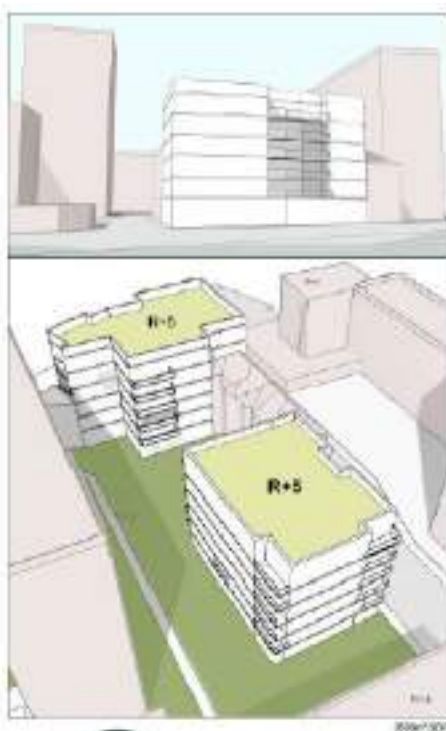
- Forme générale rectangulaire
- Occupé par des places de stationnement aérien
- Accessibilité par la rue Bathilde à Gentilly

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
GENTILLY	L 111	2 Rue du Président Allende	3 584 m ²



Le programme immobilier de REI HABITAT consiste en la construction de :

- 60 logements, dont 30% de logements sociaux, soit deux bâtiments construits en structure bois avec 3 550 m² SDP ;
- 38 places de stationnement en sous-sol ;
- 1 commerce d'environ 140 m² SDP



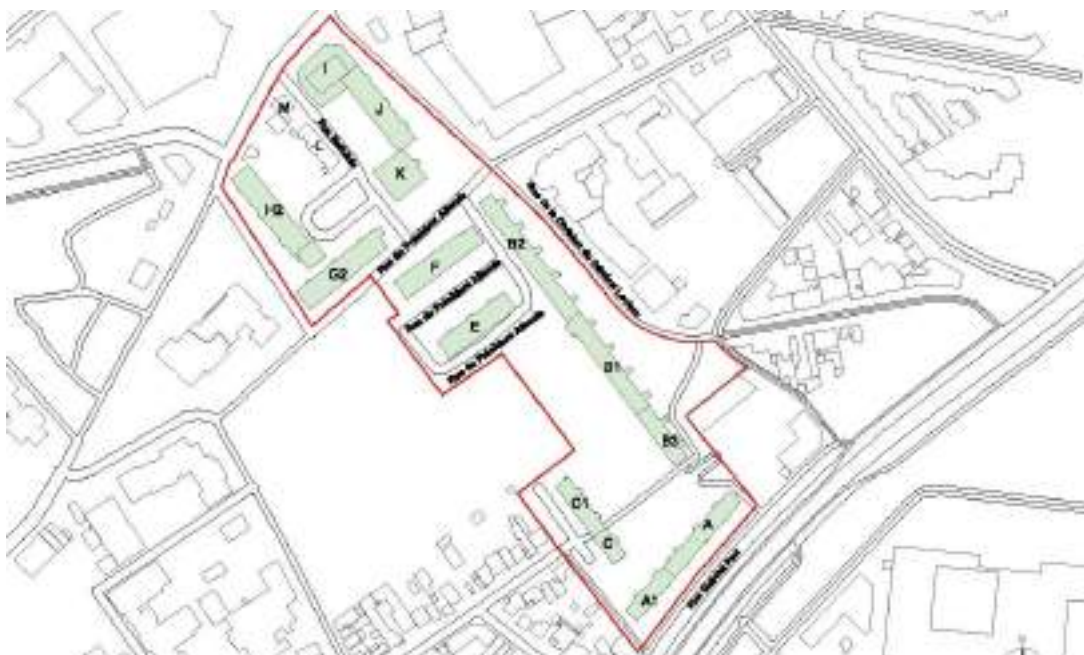
Projet REI HABITAT



B) Prix de cession

Le prix de cession du terrain par VALDEVY au profit de REI HABITAT est de 1 000 000 € HT. Ce prix est mentionné dans l'avis rectificatif du domaine du 12 juin 2026.

Ce montant de 1 000 000 €HT sera réinvesti dans les travaux de réhabilitation de la résidence Reine Blanche à Gentilly (94250).



Projet VALDEVY : Réhabilitation de la résidence Reine Blanche

Le projet de REI HABITAT fait partie intégrante de l'îlot Reine Blanche. Les bâtiments de REI HABITAT sont situés au niveau des bâtiments H2 et G2.

CA du 29 juin 2026

Délibération n°5

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M.LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Cession d'un local, situé 1 allée des Acacias, à la Ville de Vitry sur Seine pour la réimplantation de leur centre de loisirs de quartier

M. le Président expose,

Vu le local d'une superficie de 457 m², dépendant d'un immeuble appartenant à VALDEVY sis 1 allée des Acacias, à Vitry sur Seine, sur un terrain d'assiette cadastré section V 188 ;

Vu la note annexe ;

Vu l'avis des domaines en date du 03/03/2026 ;

La cession foncière se fera au prix au prix de 548 400€.

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

Article 1 :

Approuve la vente d'un local à la Ville de Vitry sur Seine d'une superficie de 457 m², dépendant d'un immeuble sis 1 allée des Acacias à Vitry sur Seine, cadastré section V 188, pour un montant total de 548 400€ hors droits hors frais.

Article 2 :

Autorise Mme PICARD, directrice générale, à signer tous les actes et pièces nécessaires à cette cession et notamment tout état descriptif de division préalable permettant d'identifier les biens vendus en vue de leur cession,

Article 3 :

Délègue la signature de ces actes et pièces à Aurélie DENIMAL, Directrice Générale Adjointe MOA et Patrimoine en cas d'absence ou d'empêchement de la directrice générale.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



CA du 29 juin 2026
Délibération n°5

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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

CA du 29 juin 2026
Publié le
ID : 094-279400071-20260
Délibération N° 5

Cession d'un local, situé à Vitry sur Seine, 1 allée des Acacias, à la Ville de Vitry sur Seine pour la réimplantation de leur centre de loisirs de quartier

Dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain sur le secteur centre-ville à Vitry sur Seine, l'immeuble dans lequel est situé l'actuel centre de loisirs de quartier « Germain Defresne » est amené à être démolie, et doit faire l'objet d'une réimplantation à proximité.

Pour sa part, Valdevy est propriétaire d'un local dans la résidence du « Square de l'Horloge » actuellement vacant. Les caractéristiques de ce local, d'une superficie de 457 m², correspondent pour la réimplantation du centre de loisirs de quartier. La Ville de Vitry nous a donc sollicité pour l'acquisition de ce local.

Un avis des domaines en date du 3 mars 2026 estime ce bien à 548 400 €.

Valdevy cédera donc à la ville de Vitry sur Seine un local d'une superficie de 457 m² situé dans un ensemble immobilier situé au 1 allée des Acacias (adresse cadastrale 27 rue Germain Defresne) sur une parcelle cadastrée V188, au prix de 548 400€ hors droits hors frais.

Pour les besoins de cette vente, il sera procédé préalablement aux frais de la Ville de Vitry sur Seine à l'établissement d'un état descriptif de division ; la vente portera donc sur le lot correspondant au local cédé.



Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOuha		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Cession du siège de Valdevy situé au 51 rue de Stalingrad à Arcueil

Parcelle cadastrée section N 85 d'une surface cadastrale de 2.581 m².

Monsieur le Président expose

Vu le déménagement prochain du siège de Valdevy à Gentilly ;

Vu la nécessité de diversifier l'offre de logements afin d'assurer le parcours résidentiel des ménages ;

Vu le projet du groupe Nexity de construire 60 logements sur l'emprise foncière du siège actuel et de céder par ailleurs 15 logements sociaux et 8 places de stationnement à Valdevy en VEFA ;

Vu la proximité de l'ensemble immobilier appartenant à VALDEVY et situé sur le terrain voisin cadastré section N n°82,

Vu la configuration projetée de l'ensemble immobilier à construire par l'acquéreur,

Vu l'avis des domaines estimant le prix du terrain vendu en date du 30 juillet 2025 pour un montant de 3 500 000 € HT.

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

Article 1 :

Approuve la cession à la société Nexity, avec faculté de substitution au profit d'une société de son groupe, du bien situé au 51 rue de Stalingrad à Arcueil (94110) cadastré section N n°85 pour un prix de 5 000 000 € HT majoré de la TVA au taux en vigueur ;

Article 2 :

Approuve la constitution de toute servitude profitant ou grevant l'ensemble immobilier cadastré section N°82 (53 rue de Stalingrad) à raison du projet de construction à édifier par l'acquéreur sur l'emprise vendue cadastrée section N n°85 et fixer toute modalité en résultant,

Article 3 :

Autorise Mme PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes nécessaires à la conclusion de cette vente et notamment l'avant-contrat, la vente et la constitution de servitudes en résultant ;

Article 4 :

Délègue la signature de ces actes à Aurélie DENIMAL, Directrice Générale Adjointe MOA et Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale.

CA du 29 juin 2026

S²LOW

Délibération N° 6

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Vente de la parcelle située au 51 rue de Stalingrad à Arcueil par Valdevy.

Autorisation et approbation de la vente de la parcelle de 2.581 m² de superficie

Pour faire suite à la décision de Valdevy de transférer son siège social vers de nouveaux locaux situés à Gentilly, il a été décidé de mettre en vente le site du siège actuel.

Six promoteurs ont formulé des offres d'achat depuis le mois de mai 2025, dont les montants oscillent autour de 5 000 000 € HT.

Après analyse des différentes propositions, l'offre la mieux-disante est celle de la société Nexity, d'un montant de 5 000 000 € HT.

Cette offre porte sur la réalisation sur ce site, après démolition des constructions existantes, d'une opération immobilière mixte comprenant 60 logements neufs, représentant une surface de plancher d'environ 3 620 m², répartis comme suit :

- 45 logements en accession
- 15 logements sociaux en fond de parcelle.

Pour sa part, VALDEVY s'est montré intéressé par l'achat des 15 logements sociaux ainsi que de 8 places de stationnement pour un prix de 2.950 euros HT/ m² SHAB parking inclus.

Une estimation du prix du terrain auprès de l'avis des domaines a été émise en date du 30 juillet 2025 pour un montant de 3 500 000 € HT.

La parcelle vendue sera libérée lors du déménagement effectif de Valdevy vers son nouveau siège.

La réalisation de ce programme de construction nécessitera la constitution de servitudes réciproques avec l'ensemble immobilier voisin appartenant à Valdevy et cadastrée section N °82 (53 rue de Stalingrad).

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour autoriser la Direction Générale à signer l'avant-contrat, la vente et l'acte de constitution de servitudes en résultant..

CA du 29 juin 2026

Délibération N° 6

Caracteristiques de la parcelle N85

Plan masse projeté



Plan cadastral



CA du 29 juin 2026

Délibération N°7

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

CA du 29 juin 2026
Délibération N°7

Actualisation du prix de revient de locaux d'activité de la résidence Sartre situés 88-120 rue du Général Malleret Joinville à Vitry sur Seine.

Monsieur le Président expose,

Vu les précédentes délibérations du conseil d'administration de l'OPH de Vitry en date des 15 avril et 7 décembre 2021 engageant la construction du bâtiment situé 88-120 rue du général Malleret Joinville à Vitry sur Seine, puis précisant son programme et validant son plan de financement prévisionnel ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de VALDEVY en date du 9 octobre 2023 approuvant la convention ANRU « Cœur de Ville » à VITRY-SUR-SEINE, dont fait partie la résidence SARTRE

Vu la décision de Directrice Générale du 21 novembre 2023 portant sur la modification du plan de financement des logements au regard de la diminution du prix de revient de l'opération (partie logements) ;

Considérant que le prix de revient prévisionnel des locaux d'activité a également évolué et qu'il convient de ce fait de le modifier ;

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

Article 1 :

Approuve le prix de revient suivant pour les locaux d'activité :

Charge foncière	426 149,00 €
Construction	1 152 432,00 €
Honoraires et divers	226 278,00 €
Total	1 804 859,00 €

Article 2 :

Autorise Mme PICARD, directrice générale, à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation des emprunts liés au financement de ces locaux d'activité.

Article 3 :

Délègue la signature de ces actes et pièces à la direction générale adjointe en cas d'absence ou d'empêchement de la directrice générale.

CA du 29 juin 2026
Délibération N°7

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 7 décembre 2021

Délibération n°2021 12 07 09

Modification du plan de financement SARTRE

Le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Vitry sur Seine, dûment convoqué le 7 décembre 2021 s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Luc LAHRE,

			Présent	Excusé	Absent	Adjointe par voie de
Monsieur	Shamime	ATTAR		X		Mme ou Mr
Monsieur	Pierre	BEUTHEIM		X		MME ESCOFFER-DORC
Monsieur	Patrick	BÉLOU	X			M. LAHRE
Monsieur	Abdallah	BENBETKA		X		M. Salah BENMOHAMED
Monsieur	Nourredine	BENMOHAMED			X	
Monsieur	Salah	BENMOHAMED	X			
Monsieur	Lucien	DÉCHAMPS	X			
Monsieur	Gérard	DEPIERRE	X			
Madame	Kornadette	ESCOFFER-DORC	X			
Monsieur	Alain	GAILLON		X		MME MATTESCO
Madame	Sonia	GUEYNE		X		M. DESCHAMPS
Monsieur	Abdulkadir	IKHIF	X			
Madame	Laurence	JEANNE	X			
Monsieur	Arnelien	JULIEN	X			
Monsieur	Ibrahim	KONATE	X			
Monsieur	Luc	LAHRE	X			
Madame	Faïenine	LEFEUVRE		X		MME JEANNE
Monsieur	François	LESPINASSE			X	
Madame	Michèle	MATTESCO	X			
Monsieur	Hedi	M'HALLAH	X			
Madame	Margot	MICRONVILLE		X		
Madame	Rose Marie	PESCI	X			
Le Commissaire du Gouvernement					X	
Madame Fabienne ASDRUBAL pour le CSE				X		

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

Assistants également à la séance :
M. Marc MÉRER
MME Charlotte GUGLIER
M. Jean Michel MOREL
M. Frank CALCHET-FLUX
Mme Martine GUILLOUX
M. Olivier DAZIN

Directeur Général
Directrice Générale Adjointe
Directeur administratif et financier
Directeur des ressources humaines
Directrice des relations locataires et du patrimoine
Directeur du développement

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

13 DEC 2021

Publié ou affiché

Le Président de l'Office

Par Le Directeur Général de l'Office



Conseil d'administration	Conseil d'administration
Modification du Plan de Financement	du 7 décembre 2021
SARTRE	Délibération n° 2021 12 07 09

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'habitat de Vitry-sur-Seine.

Après avoir entendu l'exposé de son Président,

- VU** La délibération n°2017 06 20 08 bis du Conseil d'Administration du 20 juin 2017 portant le lancement de l'opération,
- VU** La délibération n°2018 03 29 15 fixant à 76 logements le programme de l'opération et la modification du nom de l'opération DE4A en remplacement de l'ancien nom DE1B lot A,
- VU** La délibération n°2021 04 15 09 du Conseil d'Administration du 15 avril 2021 arrêtant le plan de financement prévisionnel global de l'opération,

CONSIDERANT Que pour solliciter les prêts et subventions l'Office doit scinder le plan de financement en « logements » et « autres locaux ».

DELIBERE

ARTICLE 1 VALIDE Les prix de revient et le plan de financement prévisionnel pour la résidence J.P SARTRE comprenant 76 logements et 588 m² de locaux d'activité comme suit :

Prix de revient prévisionnel (TVA 10% sur les logements et 20% sur les locaux d'activité).

Logements :

Coût du foncier : 3.569.445€

Construction : 8.470.114€

Honoraires : 948.852€

Indemnités de concours : 281.600€

Révisions / actualisations : 200.000€

TOTAL : 13.470.010€

Locaux d'activité :

Coût du foncier : 128.956€

Construction : 952.875€

TOTAL : 1.081.831€

Financements prévisionnels :

Logements :

Subventions ÉTAT : 98.791€

Subventions ANRU : 435.000€

Subventions région Île-de-France : 152.000€

Subventions département Val-de-Marne : 531.200€

Subventions Ville de Vitry : 319.200€

Prêts ANRU (Action Logement) : 545.000€

Prêt C.D.C : 9.331.818€

Prêt 1% logement : 710.000€

Fonds propres : 1.347.001€

TOTAL : 13.470.010€

Locaux d'activités :

Prêts privés : 1.081.831€

ARTICLE 2 **AUTORISE** Le Directeur général de OPH de Vitry-sur-Seine à solliciter puis à réaliser tous les emprunts et subventions relatifs à ces opérations.

Pour extrait certifié conforme

Monsieur Luc LADIRE

Le Président de l'OPH de Vitry-sur-Seine



POUR AMPLIATION

Le Directeur général de l'OPH de

M. MENTER

ZAC GARE ARDOINES
Lot DE 4A
76 logements (droit co

76 logements (droit commun: 48 Plus -3 P's / Annu: 25PLAI)

	SDP	SU	coût terrain	m ² de SDP	SDP logement	SDP Activité
plus	3150	2384,33		450,00 €	4887,5	4887,5
HS	197	207,80		300,00 €		577,5
passant	1601	1654,17				
	4887,5	4846,30				
					9 305 644 €	
					30 301 989 €	
					277 237 €	

Évaluation financière préliminaire						
	HT	TTC 10%	HT	TTC	HT	TTC
			à déduire		à déduire	
Coût du foncier						
Foncier (surface utile)	3 244 350 €	3 569 445 €	2 043 487 €	2 224 833 €	135 845 €	148 430 €
Logis	2 278 041 €	2 505 845 €	1 603 807 €	1 543 064 €	97 678 €	107 840 €
Terrain (droits à construire)	2 244 375 €	2 468 813 €	1 582 076 €	1 520 384 €	96 234 €	106 398 €
Frais notariaux (1,5%)	33 856 €	37 032 €	20 711 €	22 300 €	1 444 €	1 584 €
Commerces	115 500 €	127 050 €				
Terrain (droits à construire)						
Frais notaires (1,5%)	1 733 €	1 906 €				
Autres charges foncières						
Fonctionnaires	739 091 €	819 000 €	504 680 €	555 130 €	31 543 €	34 697 €
Fonctionnaires	254 545 €	280 000 €	165 164 €	176 842 €	10 408 €	11 553 €
Dépouilles	227 173 €	250 000 €	143 543 €	157 805 €	8 471 €	9 388 €
Espaces extérieurs	227 273 €	250 000 €	143 543 €	157 805 €	8 471 €	9 388 €
Gestion des terres GVA	90 000 €	99 000 €	56 842 €	62 506 €	3 559 €	3 928 €
études géotechniques						
	36 000 €	39 600 €	22 747 €	25 031 €	1 421 €	1 563 €
Taxes aménagement						
	131 818 €	145 000 €	83 254 €	91 579 €	5 108 €	5 724 €
Construction						
Logements	7 700 103 €	8 470 114 €	4 865 233 €	5 345 545 €	303 951 €	334 347 €
Commerces	866 250 €	952 875 €				
Honoraires + divers						
Note	1 300 411 €	1 430 452 €	871 512 €	903 443 €	51 332 €	56 465 €
Architecte	609 167 €	670 084 €	394 737 €	421 231 €	24 046 €	26 451 €
Bureau d'études	361 264 €	401 380 €	240 368 €	254 878 €	15 050 €	16 555 €
Payagisme	368 199 €	415 500 €	245 520 €	261 518 €	16 574 €	18 231 €
BET HOE	24 440 €	26 884 €	15 076 €	16 070 €	985 €	1 081 €
Conduite opération	34 827 €	38 310 €	21 166 €	22 156 €	1 376 €	1 513 €
Revision actualisation	140 483 €	154 530 €	88 725 €	97 508 €	5 565 €	6 109 €
Indemnité concours	181 818 €	200 000 €	134 932 €	146 316 €	7 277 €	7 995 €
CT/SPS/Certif	256 000 €	281 500 €	163 884 €	177 833 €	10 825 €	11 918 €
Bureau de contrôle	57 944 €	63 738 €	36 556 €	40 166 €	2 189 €	2 416 €
SPS	18 640 €	20 304 €	10 536 €	11 584 €	657 €	723 €
Cerqual	18 440 €	20 384 €	11 466 €	12 513 €	728 €	800 €
Concessionnaires	22 864 €	25 150 €	14 140 €	15 421 €	934 €	1 028 €
	55 000 €	60 500 €	34 737 €	38 113 €	2 471 €	2 698 €
TOTAL						
Coût total	12 245 464 €	13 470 010 €	7 698 032 €	8 467 624 €	491 119 €	540 261 €
Opération	13 228 945 €	14 551 863 €				

Bilan des attributions - année 2025

Valdevy gère un patrimoine de **16 137 logements familiaux et de 365 équivalents logements en foyer** au 31 décembre 2025 répartis sur les villes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Villejuif et Vitry-sur-Seine. Ce patrimoine est localisé à 66% en zone A bis et 34% en zone A.

Aujourd'hui, Valdevy est l'un des principaux bailleurs sur chacune des villes où l'OPH est implanté, ce qui en fait un acteur majeur sur le territoire. Valdevy s'appuie sur une organisation territoriale structurée permettant une présence renforcée dans les villes grâce aux agences. Le bilan présente l'activité des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements et les attributions effectivement réalisées.

1.PATRIMOINE ET ROTATION

Le Patrimoine Valdevy

La gestion du patrimoine s'organise autour de 6 agences.

Arcueil	3344 logements (agence Chaperon vert 1409 ; agence Raspail 1935)
Cachan	1950 logements
Gentilly	2243 logements
Villejuif	3275 logements
Vitry	5325 logements

Près de 55% de ce patrimoine est classé en étiquette énergétique D, 32% en étiquette C et 9% en E (28 logements en F/G).

La quasi-totalité des logements est située en collectifs avec 23 logements individuels.

Les logements vacants sont au nombre de 902 logements fin 2025 soit 5,6% du patrimoine (4,7% en moyenne dans les offices d'IDF). Plus de 60% de ces logements vacants sont voués à la démolition, la vacance commerciale est de 2,2% (contre 1,8% en moyenne).

La part de ménages bénéficiaire de l'APL et AL est de l'ordre de 34% (moyenne de 38% dans les offices d'Ile de France) et l'aide au logement représente 13 % du quittance.

Répartition du parc par ville

ARCUEIL													Total
Agence	Type Logement												
	F1	F2	F3	F3D	F4	F4D	F4T	F5	F5D	F5T	F6	F6D	
CHAP.VERT ARCUEIL	35	383	592	20	260	21		79	18		1		1409
RASPAIL	91	419	862	18	424	21	1	74	22	2		1	1935
Total général	126	802	1454	38	684	42	1	153	40	2	1	1	3344

CACHAN							
	Type Logement						
	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Total
Total général	152	411	695	573	109	10	1950

GENTILLY												
Agence	Type Logement											
	F1	F2	F2D	F3	F3D	F4	F4D	F5	F5D	F5T	F9	Total
CHAP.VERT GENTILLY	53	175		452		233		36	3			952
FRILEUSE	110	276	4	598	2	254	2	39	2	3	1	1291
Total général	163	451	4	1050	2	487	2	75	5	3	1	2243

VILLEJUIF														
	Type Logement													
	F1	F2	F2D	F3	F3D	F4	F4D	F4T	F5	F5D	F5T	F6	F6T	Total
Total général	186	857	1	1003	351	590	105	37	70	59	1	14	1	3275

VITRY SUR SEINE														
	Type Logement													
	F1	F2	F2D	F3	F3D	F3T	F4	F4D	F4T	F5	F5D	F6	F6D	Total
Total général	84	1221	1	1798	35	1	1820	79	4	228	43	10	1	5325

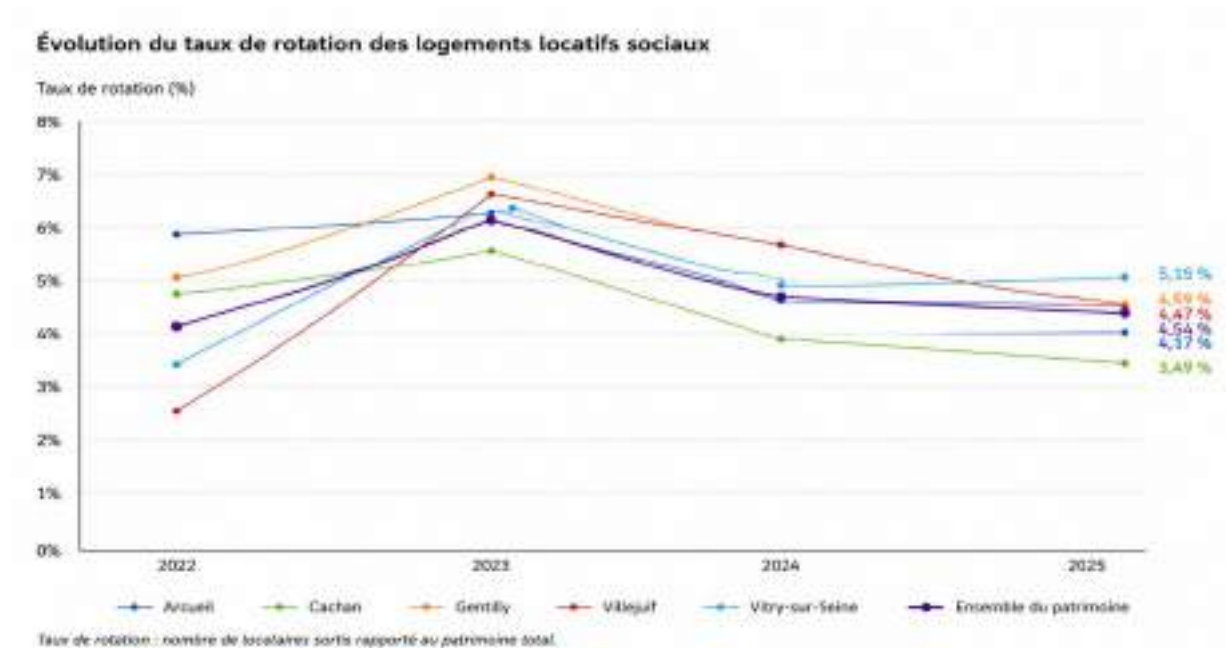
Rotation des logements locatifs sociaux

En 2025, le **taux de rotation** correspondant à la proportion de locataires sortis rapportés au patrimoine total de Valdevy s'établit à **4,54 %**, atteignant un niveau inférieur aux 4 dernières années. Cette évolution s'inscrit dans une tendance nationale de ralentissement de la mobilité dans le parc social.

En 2025, 670 congés ont été enregistrés contre 766 en 2024, soit une baisse de 12,53%.

Communes	Taux de rotation 2022	Taux de rotation 2023	Taux de rotation 2024	Taux de rotation 2025
Arcueil	5.89%	6,28%	4.15%	4,17 %
Cachan	4.77%	5,54%	3.87%	3,49 %
Gentilly	5.15%	6,95%	5.40%	4.59 %
Villejuif	2.59%	6,69%	5.67%	4,47 %
Vitry sur Seine	3.42%	6,40%	4.85%	5,15 %
Ensemble du patrimoine	4.24%	6,26%	4.82%	4.54 %

Le taux de rotation plus élevé à Vitry est lié à la livraison de deux résidences nouvelles Sartre et Aragon. Sans celles-ci, le taux de rotation à Vitry s'établit à 3,83%. Par ailleurs, se poursuit à Vitry la libération des logements en lien avec les démolitions Defresnes, Les Maisons et Péri.



Commune	Taux de rotation 2025	Typologie dominante	Financement principal
Arcueil	4,17 %	T3 (41 %)	PLUS (93 %)
Cachan	3,49 %	T3 (37 %)	PLUS (95 %)
Gentilly	4,59 %	T3 (47 %)	PLUS (96 %)
Villejuif	4,47 %	T2 et T3 (33 %)	PLUS (69 %) / PLAI (15 %)
Vitry-sur-Seine	5,15 %	T2 (41 %)	PLUS (71 %) / PLAI (22 %)

L'analyse des mouvements enregistrés en 2025 montre que la rotation concerne principalement les logements de type T2 et T3. Cette situation s'explique à la fois par leur poids important dans le patrimoine de Valdey et par une demande particulièrement forte sur ces typologies, qui répondent aux besoins de la majorité des ménages demandeurs.

Les logements financés en PLUS concentrent également la majorité des mouvements observés. Cette prédominance est cohérente avec la structure du patrimoine, largement composée de logements relevant de ce financement. Le PLUS constitue en effet le financement le plus répandu dans le parc social et permet de répondre à un large éventail de situations familiales et de niveaux de ressources.

À l'inverse, les grands logements et les financements plus spécifiques enregistrent moins de mouvements. Ces logements sont moins nombreux dans le patrimoine et sont généralement occupés plus longtemps par les ménages.

Ainsi, les écarts de rotation observés entre les communes s'expliquent en partie par la composition de leur patrimoine. Les communes disposant d'une part importante de logements T2 et T3 financés en PLUS concentrent logiquement une part plus élevée des mouvements résidentiels.

Le nombre de sortants

Communes	Nombre de congés	%	Nombre de logements	%
Arcueil	134	20%	3344	20,7%
Cachan	68	10,15%	1950	12,1%
Gentilly	103	15,40%	2243	13,9%
Villejuif	111	16,60%	3275	20,3%
Vitry-sur-Seine	254	38%	5325	33%
Ensemble du patrimoine	670		16 137	

Arcueil représente 20% des congés correspondant à sa représentation patrimoniale dans Valdey.

Gentilly représente 15.40% des congés, soit légèrement supérieur à sa représentation dans Valdey, tout comme Vitry-sur-seine qui s'explique par deux livraisons.

La rotation à Cachan est légèrement inférieure à sa représentation patrimoniale et celle de Villejuif nettement inférieure.

2. UNE ACTIVITE SOUTENUE DES CALEOL

La demande de logement

Alors que la France comptait au 01.01.2025 5,4 millions de logements locatifs sociaux, le nombre de demandes de logements sociaux atteignait 2,8 millions au 31.12.2025, soit une augmentation de 4% par rapport à 2024.

On enregistre 795 logements attribués en 2025.

VALDEVY, doit faire face chaque année à un nombre croissant de demandeurs de logements sociaux et s'efforcer d'y répondre avec équité et dans le respect des règles d'attribution fixées par la réglementation.

Organisation des CALEOL

Le conseil d'administration de Valdevy a décidé, pour tenir compte de la répartition du patrimoine de créer cinq commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements :

- La CALEOL Arcueil
- La CALEOL Cachan
- La CALEOL Gentilly
- La CALEOL Villejuif
- La CALEOL Vitry-sur-seine

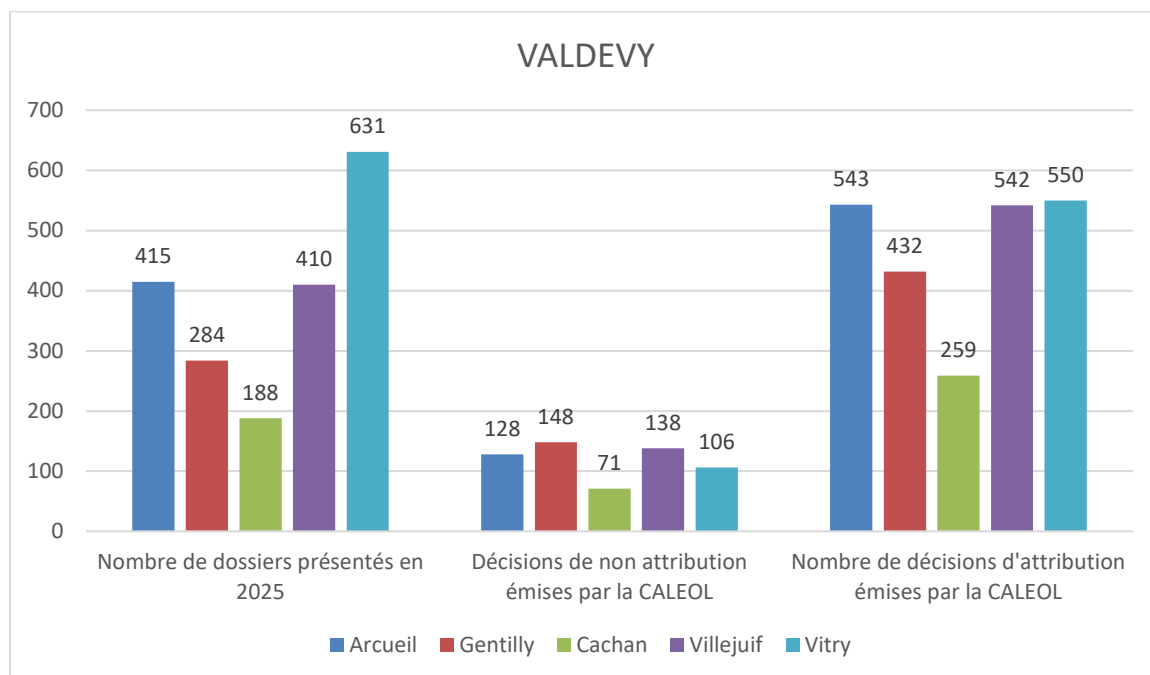
Chaque commission a pour objet de procéder à l'attribution nominative de chaque logement social mis ou remis en location dans le respect des dispositions légales et réglementaires liées à l'attribution des logements sociaux, ainsi que de la politique d'attribution définie par le conseil d'administration. Elle s'appuie sur un règlement intérieur validé en CA.

En 2025, les CALEOL de Valdevy se sont réunies à 60 reprises, tout comme en 2024.

	Arcueil	Cachan	Gentilly	Villejuif	Vitry-sur-seine	Total
Nombres de CALEOL	11	10	10	13	16	60

Lors de ces commissions d'attribution, les membres de la CALEOL ont prononcé **1 928 décisions d'attributions et 591 décisions de non-attribution**, soit 23.46% des candidatures.

Chaque candidature présentée en CALEOL est instruite et préparée par les équipes de Valdevy afin de vérifier le respect du cadre réglementaire. Ainsi, les chargé(e)s d'attribution ont instruit, en 2025, **2519 candidatures** de demandeurs de logements sociaux, toutes villes confondues, dont 12% issues de ménage reconnu DALO.



Conformément au règlement intérieur des CALEOL de Valdevy, les membres de la commission peuvent rendre les décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive
- Non-attribution au candidat du logement proposé. La décision doit être motivée et notifiée au candidat.

Les motifs de décisions de non-attribution par les CALEOL sont diverses, mais présentent une uniformité dans les 5 CALEOL.

Motifs de non-attribution	Nombre	% par rapport aux non attributions
Dossiers non constitués	260	43.92%
Incomplets	137	23.14%
Dépassement de plafond	77	13.00%
Inadéquation ressources ou typologie	102	17.23%
Divers	16	2.7%
Total	592	

Malgré un nombre de demandeurs croissants, 16% des candidats ne transmettent aucun des documents nécessaires ou ont des dossiers incomplets pour la présentation de leur dossier en CALEOL.

Dans la majorité des cas les candidats ne peuvent pas fournir leur avis d'imposition, pièce réglementaire et obligatoire pour le passage en CALEOL, tout comme le titre de séjour pour prouver la régularité du séjour.

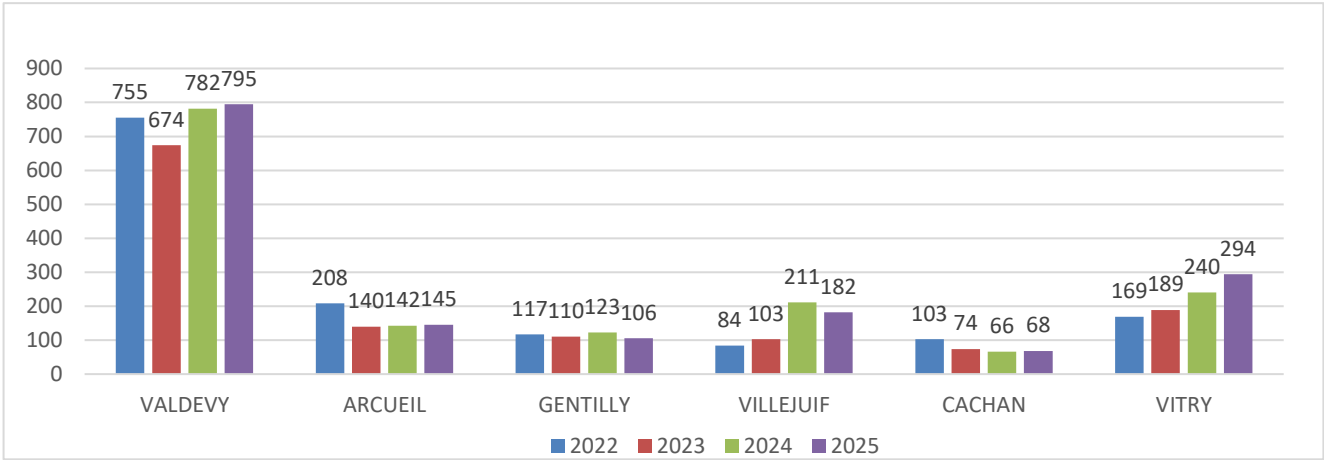
Dans le même temps, des décisions de non-attribution ont été rendues pour des ménages appartenant au 1^{er} quartile (les plus modestes) en QPV. Les règles d’attributions visent à favoriser une plus grande mixité sociale dans ces quartiers, en évitant une concentration trop importante de ménages en grande précarité. Ces orientations peuvent donc conduire à proposer d’autres secteurs de logement, mieux adaptés à cet objectif d’équilibre territorial.

Les caractéristiques des entrants

En 2025, Valdevy a accueilli 795 entrants au sein de son patrimoine. Il s’agit de nouveaux locataires ou de locataires issues de mutation interne.

Evolution du profil des entrants depuis 2022

Année	Nombre entrants	Attributions	Mutations
2022	755	65.83%	34.17%
2023	674	70.92 %	29 %
2024	782	63.81%	36.19%
2025	795	69.43%	30.56%



Conformément aux orientations du Conseil d’Administration, une attention particulière est portée au parcours résidentiel des ménages, ainsi près de 31% des entrants ont bénéficié à des ménages issus d’une demande de mutation.

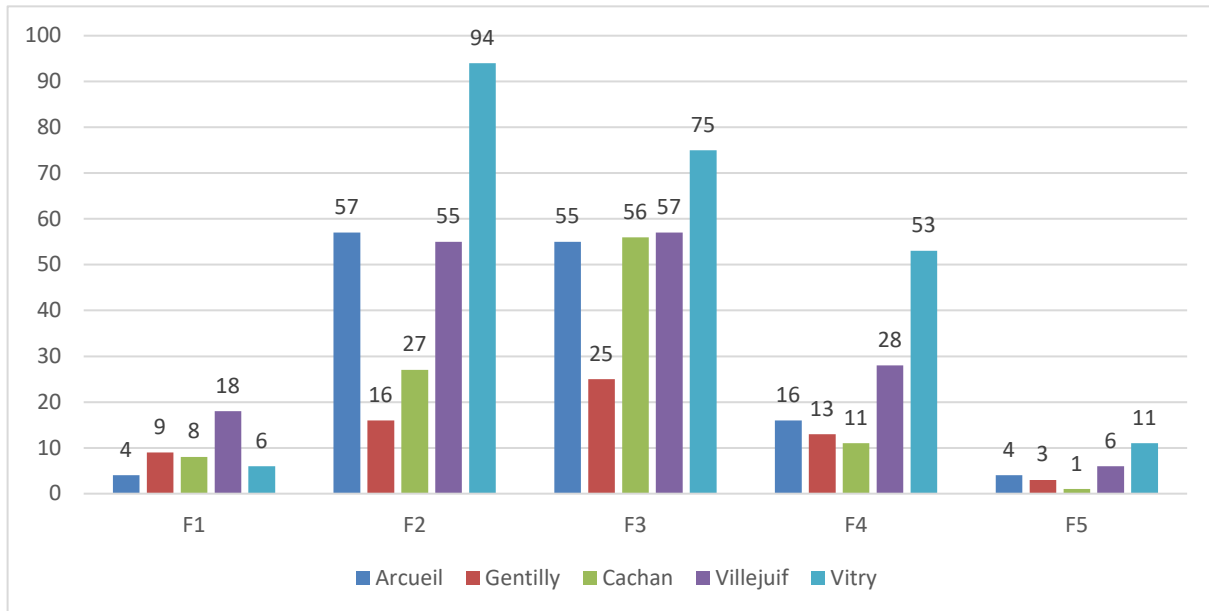
Parcours résidentiel des ménages par ville

Les logements de type T2 et T3 restent les plus concernés par les signatures des baux, ils représentent 65% des signatures.

En effet, d’une part les T3 représentent la part majoritaire des typologies dans le patrimoine de l’office et les T2 ont une rotation légèrement plus importante que les autres typologies.

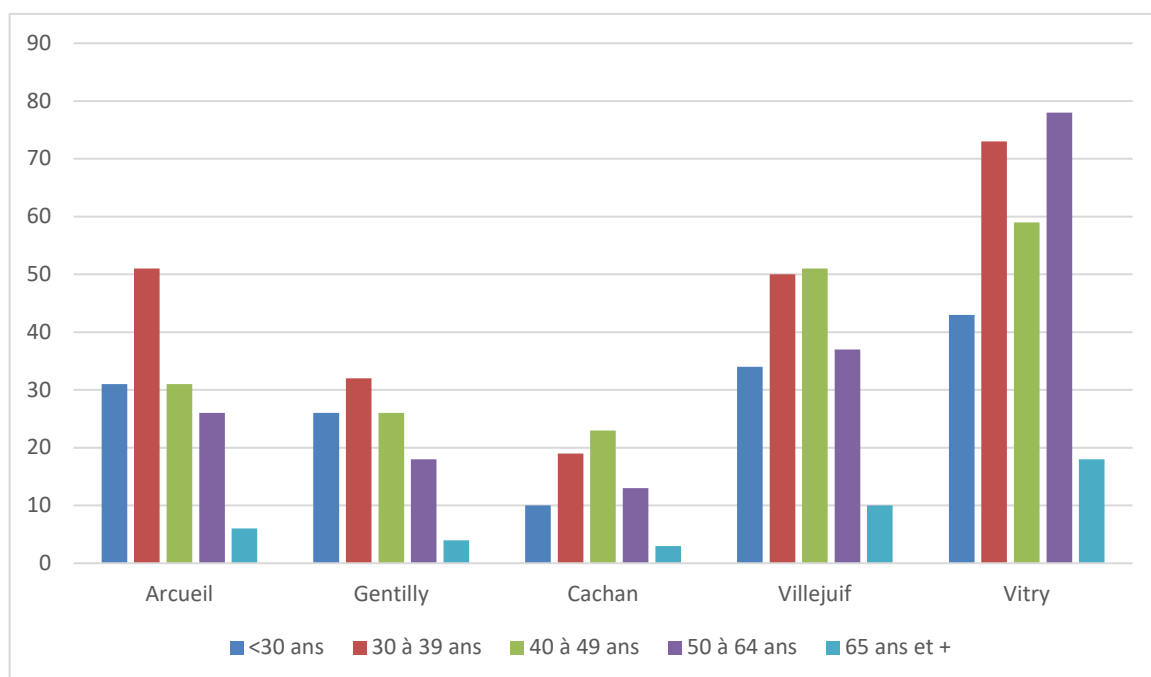
À contrario, les grandes typologies représentent une part plus négligeable dans les nouveaux entrants. Ces produits plus rares, souffrent également d'une rotation plus faible.

ENTRANTS PAR COMMUNE EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE



ENTRANTS PAR CATEGORIES D'AGE

Près de **28%** des attributions ou mutations en 2025 (34% en 2024) concernent des **ménages entre 30 et 39 ans** qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel ou primo.

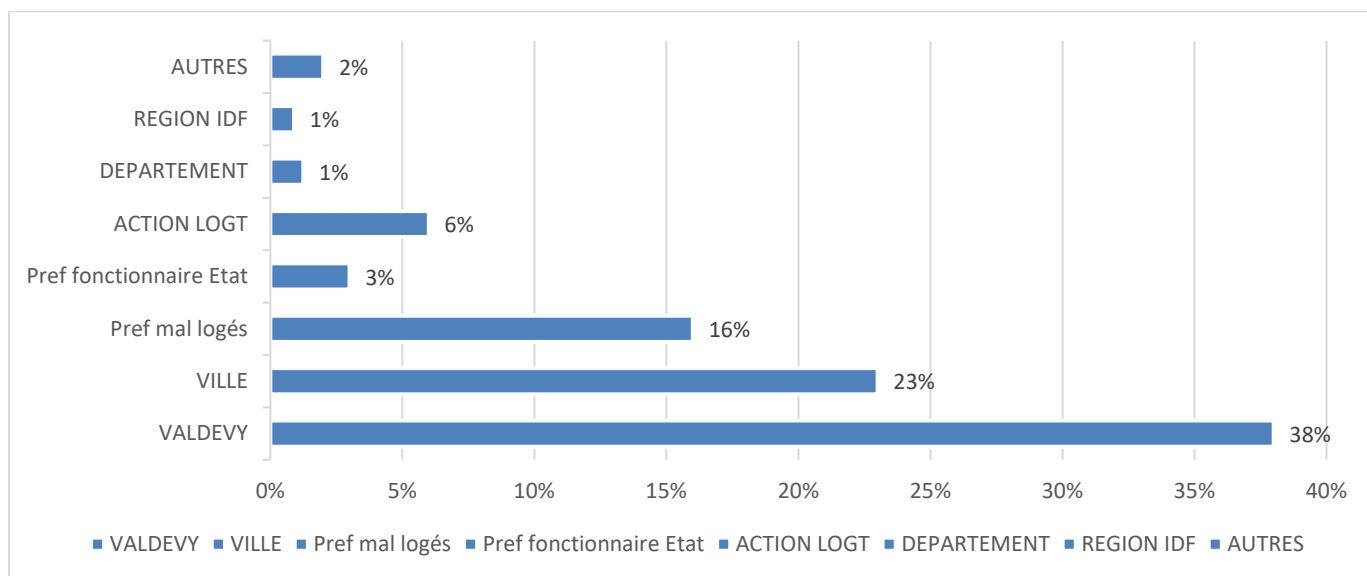


	<30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et +
Arcueil	31	51	31	26	6
Gentilly	26	32	26	18	4
Cachan	10	19	23	13	3
Villejuif	34	50	51	37	10
Vitry	43	73	59	78	41
TOTAL	144	225	190	172	64
	18%	28%	24%	22%	5%

Particularité sur Vitry pour les entrants de 65 ans et plus, le chiffre a doublé par rapport à 2024 (18) surtout dû au relogement NPNRU

Entrants par réservataires

Valdevy accompagne l'ensemble des acteurs locaux dans le relogement des ménages du bassin d'emploi qu'ils soient salariés ou mal logés. Ainsi 38.74% des entrants ont été réalisés sur des contingents ville ou préfecture.



	ARCUEIL	GENTILLY	CACHAN	VILLEJUIF	VITRY	TOTAL
VALDEVY	52	26	18	77	126	299
VILLE	41	45	29	34	35	184
PREF MAL LOGES	21	15	12	32	44	124
PREF FONCTIONNAIRE	5	9	2	3	4	23
ACTION LOGEMENT	3	7	4	8	26	48
DEPARTEMENT	1	0	0	1	8	10
AUTRES	0	0	0	5	0	5
REGION IDF	0	1	1	1	4	7

Relogement des ménages NPNRU

En 2025 deux opérations NPNRU sont encore en cours sur les communes de Villejuif et de Vitry Sur Seine.

Concernant l'opération LEBON LAMARTINE à Villejuif, les 2 derniers relogements ont eu lieu sur l'opération Stalingrad livrée en 2025 à Villejuif

Concernant les opérations GERMAIN DEFRESNE, LES MAISONS à Vitry sur Seine, 88 relogements ont été réalisés en 2025 (75 locataires en titre et 13 décohabitant), dont 64 relogements dans du patrimoine neuf. Au 31/12/2025, 12 ménages ont acceptés des propositions de relogements et étaient en attente de déménagement ou de signatures de baux

La Vacance

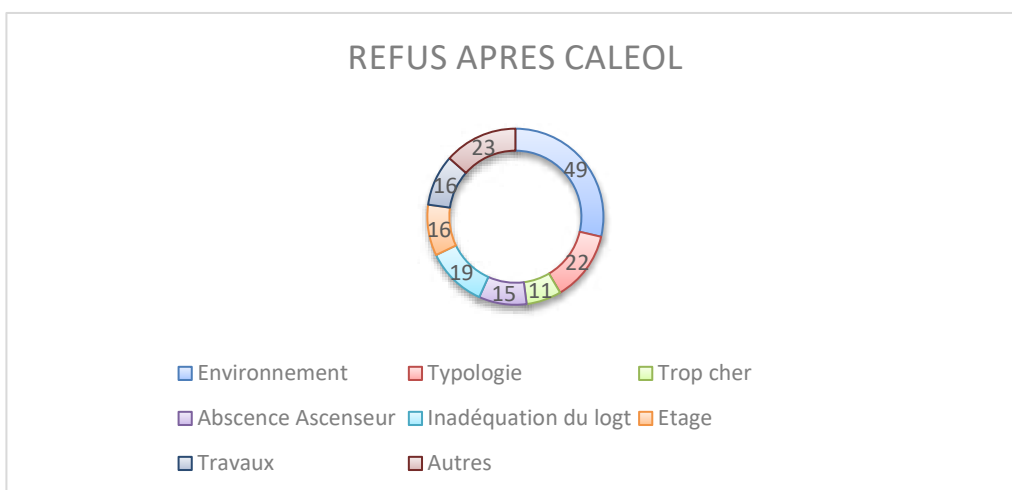
Le taux de rotation reste stable, tout comme le taux de vacance hors démolition qui reste maîtrisé, traduisant une occupation globalement satisfaisante des logements, au 31/12/2025 il s'élevait à moins de 2%.

La réduction de la vacance est une priorité forte de VALDEVY.

Toutefois, malgré une localisation favorable de son patrimoine, situé en zone tendue, il convient de prendre en considération, un niveau croissant d'exigence des candidats qui refusent des logements correspondant à leur situation, en termes de typologie ou de financement.

Refus des propositions par les demandeurs

215 candidats ont refusé les logements proposés après la CALEOL. Les principaux motifs évoqués sont :



	ARCUEIL	GENTILLY	CACHAN	VILLEJUIF	VITRY
Environnement	12	12	10	5	10
Typologie	8	7	4	3	0
Trop cher	2	2	4	0	3
Absence ascenseur	2	8	1	3	1
Logt inadapté hand. /autre	4	6	3	2	4
Étage	8	3	2	2	1
Travaux	2	7	7	0	0
Divers (balcons / agencement...)	26	6	10	9	16
Total	64	51	41	24	35

3. LES LIVRAISONS 2025

Trois programmes ont été livrés au cours de l'année 2025 : Stalingrad sur Villejuif et Aragon et Sartre sur Vitry sur Seine.

Dates des 1ères CALEOL et dates de mises en service

Résidence STALINGRAD :

Opération VEFA de 43 logements et 21 places de parking, les premiers baux ont été signés le 25/06/2025

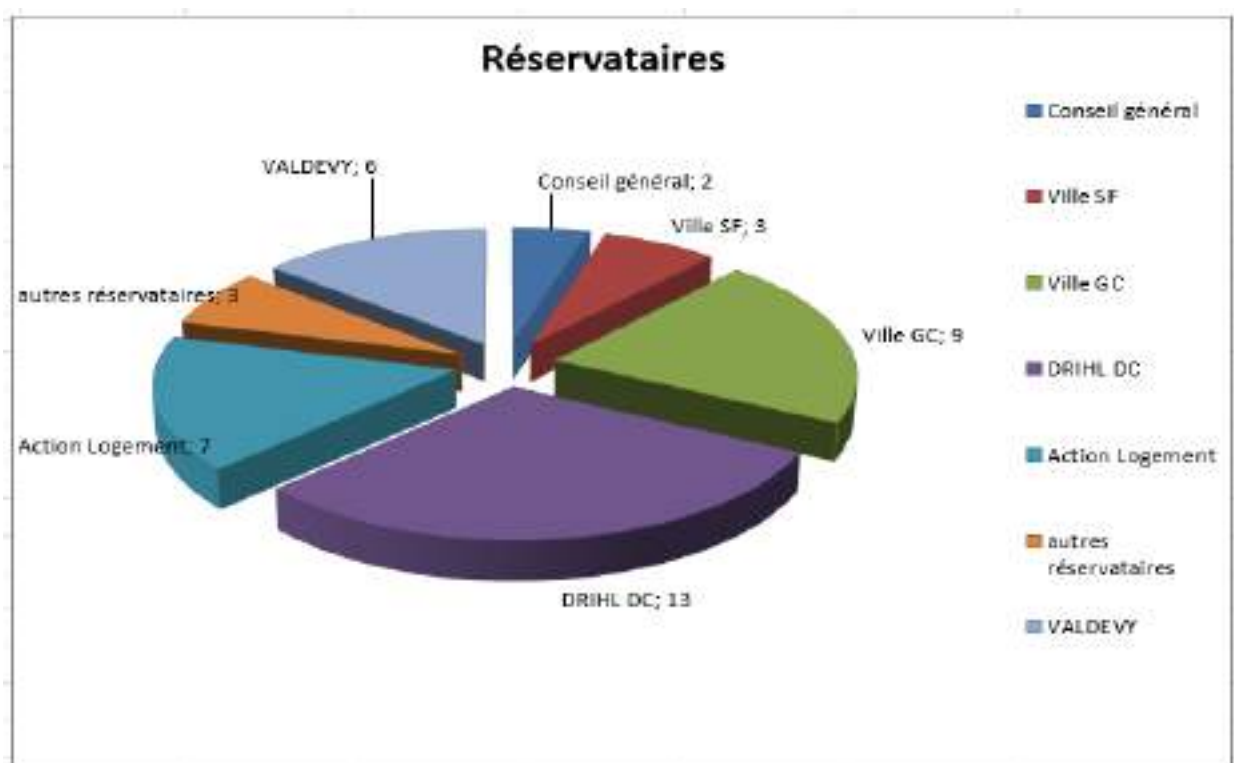
Les 2 dernières familles de l'opération NPNRU Lamartine ont été relogées sur cette résidence.

TYPOLOGIE	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
T1	0	1	4	5
T2	1	2	10	13
T3	3	8	3	14
T4	3	8	0	11
Total	7	19	17	43



Les réservataires sur cette opération

RESERVATAIRES	
Conseil général	2
Ville SF	3
Ville GC	9
DRIHL	13
autres réservataires	7
ANRU	3
VALDEVY	6
Total	43



Résidence SARTRE

76 logements répartis en 3 bâtiments, 4 locaux d'activités et 44 places de parkings, dont 3 réservées aux locaux d'activités

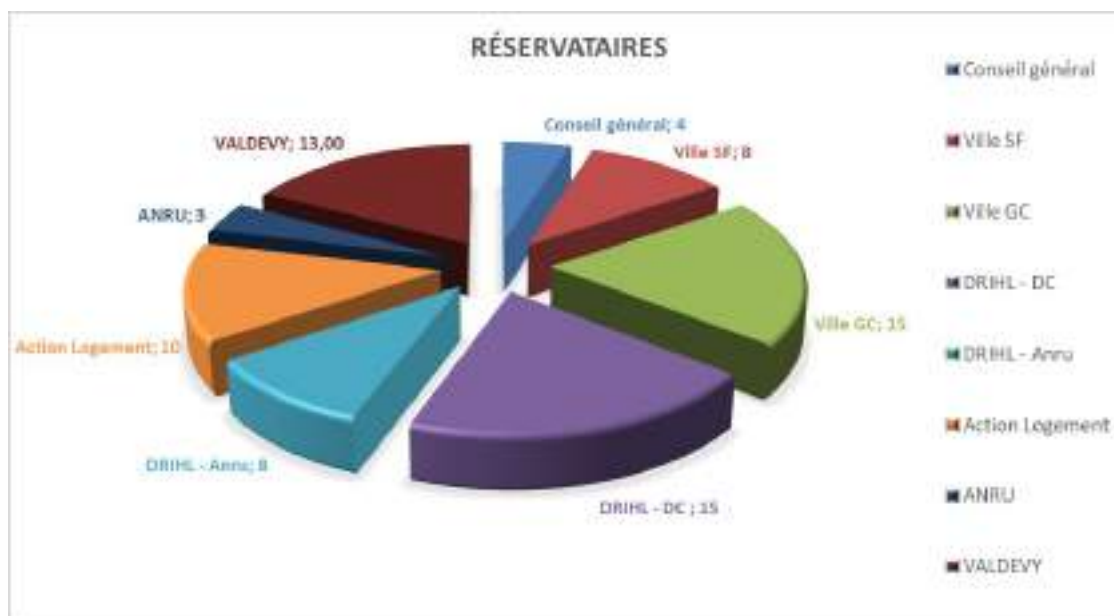
Les premiers baux ont été signés le 4/09/2025

23 familles de l'opération NPNRU Germain Defresne et les maisons à Vitry, ont été relogées dans cette résidence soit environs 30% de l'occupation, majoritairement sur les contingents de Valdevy et de la ville de Vitry, mais aussi sur le contingent de la préfecture et action logement.

TYPLOGIE	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
T2	19	10	1	30
T3	17	9	1	27
T4	9	4	1	14
T5	3	2	0	5
Total	48	25	3	76



Réservataires	Droit de reservation	Nombre de logements
État	30%	23
Ville garantie d'emprunt	20%	15
Département	5%	4
Ville Surcharge foncière	13%	10
Action Logement	4%	3
Valdevy	28%	21



Résidence ARAGON

99 logements répartis en 4 bâtiments, 1 local d'activités, 2 ateliers d'artistes et 62 places de parkings, dont 6 réservées aux ateliers et au local d'activités

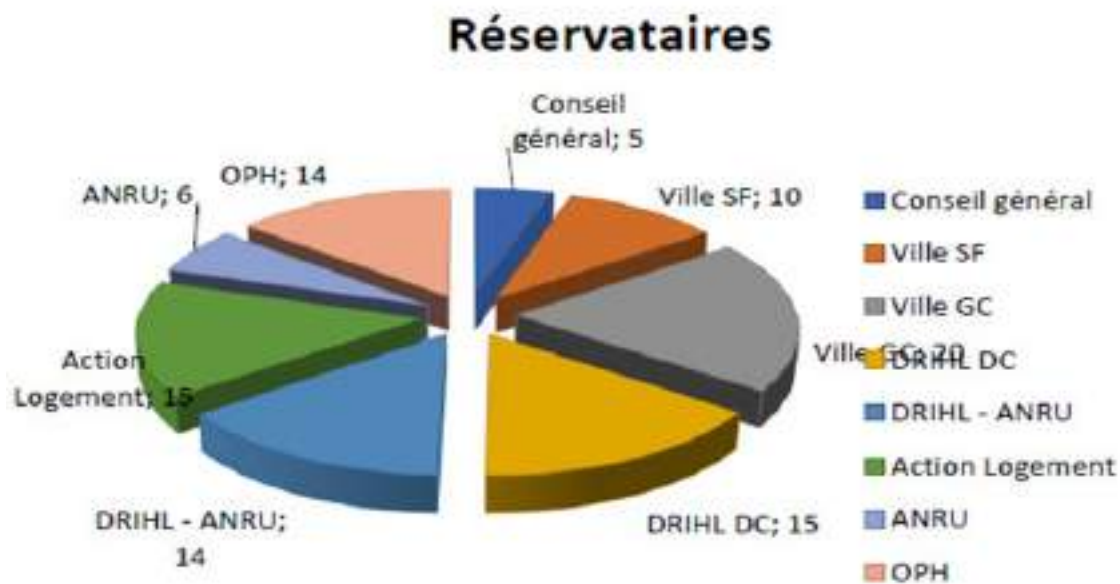
Les premiers baux ont été signés le 26/06/2025

35 familles de l'opération NPNRU Germain Defresne et les maisons à Vitry, ont été relogées dans cette résidence soit environs 35% de l'occupation, majoritairement sur les contingents de Valdevy et de la ville de Vitry, mais aussi sur le contingent de la préfecture et action logement.

TYPLOGIE	PLUS	PLAI	PLAI ANRU	TOTAL
T1	0	0	2	2
T2	17	3	17	37
T3	15	3	17	35
T4	9	1	10	20
T5	2	1	2	5
Total	43	8	48	99



RESERVATAIRES		
Conseil général	5%	5
Ville SF	1Lgt/40000	10
Ville GC	20%	20
DRIHL DC	30%	15
DRIHL - ANRU	30%	14
Action Logement		15
ANRU	12,50%	6
OPH		14
Total		99



4. LA GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS

Issue de la loi ELAN, la gestion en flux des réservations de logements sociaux a profondément modifié les modalités de mise à disposition des logements aux réservataires. Elle repose sur une logique de gestion annuelle des droits de réservation, en remplacement de la gestion dite « en stock », qui associait chaque réservataire à des logements identifiés.

La gestion en flux vise à favoriser une meilleure fluidité des attributions, à améliorer l'adéquation entre les besoins des demandeurs et les logements disponibles, et à renforcer les équilibres de peuplement à l'échelle du patrimoine.

Dans ce cadre, Valdevy assure le pilotage des logements remis à disposition des différents réservataires, conformément aux conventions conclues avec ses partenaires et aux objectifs fixés par la réglementation. Cette organisation permet une gestion plus souple des attributions tout en garantissant le respect des engagements pris envers les réservataires et des orientations définies en matière de politique d'attribution.

L'année 2025 s'inscrit dans la poursuite de la mise en œuvre opérationnelle de la gestion en flux. À ce titre, Valdevy assure le suivi des objectifs conventionnels, la production des bilans réglementaires ainsi que l'évaluation annuelle des droits de réservation et des perspectives de mise à disposition des logements.

SIMULATION DU FLUX 2025

Réserva- taires	Nb Lgts à orienter en 2025	logts mis à dis- positions de- puis 01/2025	Logements restants dûs	Logts repris suite non désignation réserva- taires	Baux signés au 31/12/25 + logts repris	baux signés en 2026
Etat fonction- naires	24	24		0	18	1
Etat prioritaires	121	100	-21	0	74	15
Action Loge- ment	25	23	-2	0	17	5
Région	4	6		0	3	
Département	1	1		0	1	
Arcueil	40	46		0	41	2
Villejuif	13	20		0	18	0
Gentilly	26	49		0	44	1
Cachan	40	31	-9	0	25	2
Vitry-sur-Seine	17	15	-2	3	4	1
Ensemble	311	315		3	245	27

CA du 29 juin 2026

Délibération N°8

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

CA du 29 juin 2026
Délibération N°8

Prise acte du Bilan d'activité de la Commission d'attribution des logements sur l'année 2025

Monsieur le Président expose :

Vu l'article L. 441-2, ainsi que les articles R. 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux commissions d'attribution des logements sociaux,

Considérant l'article R. 441-9 susmentionné indique que les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements doivent rendre compte de leurs activités une fois par an au Conseil d'Administration,

Vu les délibérations du Conseil d'Administration de VALDEVY désignant les membres des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements,

Vu les procès-verbaux des CALEOL au titre de l'année 2025,

Le Conseil d'administration, prend acte du bilan d'activité des CALEOL pour l'année 2025.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Délibération N°9

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°9

Admission en non-valeur

Monsieur le Président 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 d'admettre en non-valeur une série de créances de locataires partis, irrécouvrable car n'ayant pas fait l'objet d'un titre exécutoire et la dette prescrite - datant d'il y a plus de 3 ans - ne peut pas faire l'objet de relances efficaces par les commissaires de justice,

Vu les décisions d'effacement de dettes prononcées 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'irrécouvrabilité établis par nos commissaires de justice et un certificat d'irrécouvrabilité rédigé par un mandataire judiciaire dans le cadre d'une procédure collective,

Considérant le budget de VALDEVY pour l'exercice 2026,

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

Article 1 :

Adopte le montant de 76 509,70 € 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 121 665,61 €.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/7/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Délibération N°9

EFFACEMENT DES DETTES			
Type mvt	Nbre mvt	Mnt lot	Observations
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	3 257,82 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	11 203,16 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	9 182,29 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	12 719,00 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	8 663,73 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	34 568,71 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	1 718,93 €	Rétablissement personnel Surendettement
IRRECOUVRABLE PRESENTS	1	15 963,67 €	Procédure collective - Liquidation judiciaire
IRRECOUVRABLE PARTIS	1	24 388,30 €	Rétablissement personnel Surendettement
TOTAL	9	121 665,61 €	

PASSAGE EN NON-VALEUR			
Type mvt	Nbre mvt	Mnt lot	Observations
IRRECOUVRABLE PARTIS	1	3 791,25 €	Irrecouvrable – Dette prescrite
IRRECOUVRABLE PARTIS	1	3 916,36 €	Irrecouvrable – Dette prescrite
IRRECOUVRABLE PARTIS	1	4 137,56 €	Irrecouvrable – Dette prescrite
IRRECOUVRABLE PARTIS	1	11 538,38 €	Irrecouvrable – Certificat Commissaire de justice
IRRECOUVRABLE PARTIS	1	53 126,15 €	Irrecouvrable – Dette prescrite
TOTAL	5	76 509,70 €	

Délibération n° 10

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOuha		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération n° 10

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

Monsieur le Président 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 € ; renouvelée par la délibération n°6 du Conseil d'administration en date du 8 juin 2026 ;

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 introduites depuis la dernière présentation de ce rapport au Conseil d'Administration, 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.

Délibération n° 10

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Date CA : 29/06/2026							
PARTIE ADVERSE	STATUT VALDEVY (défendeur ou demandeur)	NATURE DU CONTENTIEUX	DATE D'OUVERTURE	OBJET DU LITIGE	ETAT PROCEDURE	PROCHAINE ECHEANCE	Passage CA
Entreprise, B.	DEF	Financier	02/02/2026	Demande indemnitaire au titre des factures impayées et exigibles dans le cadre d'un marché	Récépion d'une requête de l'entreprise B. Instruction comptable en cours	En attente date d'audience	délibération permanente
Locataire Mme C.	DEF	Immobilier	16/02/2026	Trouble de jouissance : moisissures importantes, problème d'étanchéité, ventilation inexistante etc. (Batiment voué à la démolition)	Valdevy assigné devant le Tribunal Négociation avec locataire en vue d'un règlement amiable Renvoi audience : 5/11/2026	05/11/2026	délibération permanente
Locataire, Mme D.	DEF	Immobilier	12/02/2026	Trouble de jouissance : affaissement du sol provoquant dégradations dans la cuisine	Valdevy assigné devant le Tribunal Audience: 20/03/2026 > mise en délibéré au 5 juin 2026 En attente jugement	En attente jugement	délibération permanente
Etablissement S.	DEM	Administratif	31/03/2026	Contestation d'un titre de recette de 2025	Dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif	En attente date d'audience	Délib 15/12/2025
Collaborateur, M. S.	DEF	Fonction publique	30/04/2026	Refus de la demande de protection fonctionnelle et de la demande indemnitaire préalable	A la suite du rejet de ses précédentes demandes par courrier de Valdevy daté du 23/02/2026, M. S. a déposé une requête contre cette décision.	En attente date d'audience	Délégation permanente
Locataire M. D.	DEF	Immobilier	02/06/2026	Indécence du logement : moisissures importantes, système électrique défaillant, nuisibles (punaises de lit)	Valdevy assigné devant le Tribunal Instruction en cours Audience : 01/10/2026	01/10/2026	délibération permanente

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Suites ANCOLS – Sanction pécuniaire

Monsieur le Président 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 dans le cadre des suites et notamment le courrier du 7 février 2025 dédié aux missions d'attribution des logements sociaux,

Vu les délibérations du Conseil d'Administration du 4 novembre 2024, 10 février 2025, 15 juillet 2025, 13 octobre 2025 relatives au rapport ANCOLS, ainsi qu'à la mise en œuvre des mesures faisant suite à ce rapport,

Vu la note de présentation de la présente délibération,

Considérant que l'ANCOLS a notifié une sanction de 43 320 € (minorée par rapport à la proposition initiale de 54 150 €) en se fondant sur le fait que VALDEVY n'avait pas apporté de justification permettant de remettre en cause la matérialité des manquements constatés lors du contrôle et que les mises en conformité opérées à partir de 2024 ne peuvent pas être prises en considération (sauf dans le dimensionnement de la sanction ; ce qui a été visiblement le cas)

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré,

Article unique :

Prend acte de la sanction pécuniaire prononcée par l'ANCOLS et de l'absence d'appel de cette décision par voie judiciaire.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

CA du 29 juin 2026

Délibération N°12

Désignation du représentant de VALDEVY au sein de la SOCACHAL

Le Président expose :

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les statuts de la Société de Chauffage de Cachan (SOCACHAL) ;

Vu la délibération n°1 du Conseil d'administration du 8 juin 2026 portant installation du Conseil d'administration de VALDEVY ;

Considérant que VALDEVY détient une participation au capital de la SOCACHAL ;

Considérant qu'il appartient au Conseil d'administration de désigner son représentant appelé à siéger au sein des instances de la SOCACHAL ;

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

Article 1

Désigne Axel DUMONT en qualité de représentant de VALDEVY au sein des instances de la SOCACHAL.

Article 2

Le représentant désigné rendra compte annuellement de l'exercice de son mandat devant le Conseil d'administration de VALDEVY.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni le 29 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOuha		X		Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X		M. THOMAS
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE		X		M. LEROUX
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		M. VIELHESCAZE
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY		X		M. LEROUX
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE		X		M. THOMAS
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH			X	
Mme	Flore	MUNCK		X		M. COIS
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme DI MERCURIO
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO		X		Mme BLANCHARD
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA		X		M. COIS

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le représentant de la CAF ayant été désigné le 26 juin 2026, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Désignation du représentant de VALDEVY au sein de la SEMISE

Le Président expose :

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération n°1 du Conseil d'administration du 8 juin 2026 portant installation du Conseil d'administration de VALDEVY ;

Considérant que VALDEVY détient une participation au capital de la SEMISE ;

Considérant qu'il appartient au Conseil d'administration de désigner son représentant appelé à siéger au sein des instances de la SEMISE ;

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

Article 1

Désigne Ibrahima KONATE en qualité de représentant de VALDEVY.

Article 2

Le représentant désigné rendra compte annuellement de l'exercice de son mandat devant le Conseil d'administration de VALDEVY.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



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

Publiée le 08/07/2026



Marianne PICARD
Directrice Générale

Sanction pécuniaire ANCOLS

VALDEVY a fait l'objet d'un contrôle ANCOLS du 16 novembre 2023 au 18 mars 2024, portant principalement sur les cinq derniers exercices mais en pratique centré sur la période 2020 à 2022. Le rapport définitif de l'ANCOLS en date du 16 septembre 2024 a été présenté au Conseil d'Administration de VALDEVY le 4 novembre 2024.

Ce rapport a été soumis au Comité des Suites de l'ANCOLS le 19 décembre 2024. A l'issue de ce Comité des Suites, l'ANCOLS a adressé à VALDEVY un courrier sollicitant la remise de différents documents dans le courant de l'année 2025 (à 1 mois, à 3 mois et à 6 mois de ce courrier) et a également informé d'une proposition de sanction pécuniaire à hauteur de 54 150 € en raison du processus d'attribution :

- L'ensemble du processus d'attribution révèle des irrégularités notamment dans le fonctionnement de la CALEOL au sens des articles L. 441-2 et du R. 441-9 du CCH.
- L'organisme ne renseigne pas les informations actualisées dans la demande au moment de la radiation (article R. 441-2-9 du CCH) et dépasse le délai prévu à l'article R. 441-2-8 du CCH.
- Le bailleur a délégué à la ville de Cachan la possibilité de désigner des candidats sur les logements non réservés de son parc, en infraction avec l'article L. 441-1 et l'article R. 441-5 du CCH.

Les divers documents demandés ont été fournis à l'ANCOLS aux périodes convenues et nous avons apporté, le 7 février 2025, les compléments de réponse et mis en œuvre les actions de mise en conformité suivantes s'agissant du processus attribution dans son ensemble :

- CALEOL : nouvelles délibérations du Conseil d'Administration relatives à la composition des CALEOL (avec notamment le Président du GOSB, associations d'insertion, suppression des suppléants) le 10 février 2025, nouveau règlement intérieur des CALEOL approuvé en mars 2024, formalisation et cadrage du processus de décisions en reprenant et en harmonisant pour chacune des villes les convocations, les PV et feuille d'émargement signée, les ordres du jour des CALEOL, les courriers d'information aux candidats de leur passage en CALEOL, les courriers d'attribution, les courriers d'information aux candidats de rang 2 et 3 ainsi que les courriers de refus. L'ensemble des pièces a été remodelé et transmis au comité de contrôle et des suites. Nous veillons par ailleurs à présenter le bilan des CALEOL en milieu d'année (2024, 2025 et à ce CA en 2026).
- Radiation : depuis avril 2024 réorganisation du service avec un personnel dédié pour répondre aux exigences de délais de radiation dans le mois et de la complétude des informations transmises, renforcement du cadencement de radiation (deux extractions mensuelles). Nous avons transmis les éléments permettant de justifier le respect des 30 jours tenus depuis 2025.

- Délégation à la Ville de Cachan : fin de la délégation à la Ville de Cachan avec reprise des désignations en interne par le service attributions de VALDEVY en janvier 2024 et formalisation de cette résiliation le 8 janvier 2025 (information du Conseil d'Administration le 10 février 2025).

Ainsi, l'ensemble des actions de mises en conformité ont été réalisées depuis 2024.

Le 27 avril 2026, l'ANCOLS a notifié à VALDEVY une sanction pécuniaire de 43 320 € (sanction minorée par rapport à la proposition initiale), considérant que VALDEVY n'avait pas apporté de justification permettant de remettre en cause la matérialité des manquements constatés lors du contrôle. La diminution du montant de l'indemnité prend cependant en compte les efforts engagés pour répondre aux irrégularités constatées.