

**Rapport
d'activité
2025**



Mesdames, Messieurs,

L'année 2025 a été, pour Valdevy, une année de défis relevés et d'engagements renouvelés au service de nos locataires et de notre territoire. Grâce à la mobilisation de nos équipes et à la confiance de nos partenaires, nous avons poursuivi notre mission : offrir un logement de qualité, accessible et adapté à chacun, tout en renforçant la cohésion sociale dans nos quartiers.

Parmi les temps forts, je retiens la création du Service Relation Locataires, qui a permis d'améliorer l'accueil et le suivi des demandes. Avec un taux de satisfaction de 88 % sur l'accueil et 89 % sur l'information transmise, c'est l'ensemble des personnels qui est salué pour son écoute et son professionnalisme. Nos efforts pour moderniser et réhabiliter notre patrimoine se sont traduits par la livraison de 218 logements neufs, la rénovation thermique de plusieurs résidences, et l'accompagnement des habitants tout au long des chantiers. Ces actions concrètes répondent à l'urgence climatique et à la nécessité de réduire les charges pour nos locataires.

La concertation reste au cœur de notre démarche : chaque projet est construit avec et pour les habitants, afin de mieux répondre à leurs attentes. Les animations sociales, les projets artistiques et les initiatives solidaires, comme les paniers primeurs, témoignent de notre volonté de faire vivre nos quartiers et de renforcer le lien social.

Dans un contexte économique contraint, nous devons préserver l'équilibre financier de l'office public, tout en investissant massivement pour l'avenir. Notre démarche qualité, engagée vers la certification ISO 9001, structure notre action et garantit un service toujours plus fiable.

Je remercie chaleureusement l'ensemble des collaborateurs, des élus, des associations et des locataires pour leur engagement.

Ensemble, continuons à bâtir un habitat digne, solidaire et innovant.

Marianne PICARD

*Directrice générale
de Valdevy*



Sommaire

Chiffres clés et carte de Valdevy	4
Une gouvernance collégiale	4
Temps forts 2025	5

1 Un service aux locataires au quotidien

L'accueil du locataire	6
Le traitement de la réclamation	7
L'entretien courant de la résidence et des espaces verts	9
Mesurer la satisfaction des locataires	9
La concertation : les Conseils locaux de concertation locative	9

2 Une volonté de loger sur un territoire en innovant

Répondre aux enjeux climatiques et réduire les charges	10
La concertation et la co-construction au cœur des grands projets de réhabilitation ..	11
L'avancée du renouvellement urbain (NPRU) : Villejuif, Vitry	12
L'accompagnement artistique dans les quartiers en renouvellement urbain	13
Pérenniser le patrimoine et améliorer le cadre de vie des locataires	14

3 Un acteur majeur du droit au logement sur le territoire

Une politique d'attribution engagée	16
Les nouveaux entrants.	17
Le relogement au cœur des projets urbains. ...	17
L'occupation sociale en 2024	18

4 Agir pour l'innovation sociale et la cohésion des quartiers

Tranquillité et prévention	20
Animations sociales	21
Renforcement de la prévention des impayés .	23

5 Mobiliser les ressources au service de nos missions

Les femmes et les hommes de Valdevy	24
Les moyens financiers	26

Chiffres clés 2025

15 918

logements



138

résidences



179

commerces
de proximité

4,54 %

de taux de rotation

218

logements
neufs livrés



98

logements en
construction

2,2 %

de taux de
vacance
commerciale
(hors démolition)

2

chantiers en
cours dans le cadre de
l'Anru (Villejuif, Vitry-sur-Seine)

7

résidences
avec un projet de
réhabilitation concerté
(1 570 logements au total)

380

personnels



22,6 M€

de budget



Une gouvernance collégiale

Valdevy est un établissement Public Industriel et Commercial (EPIC), au territoire du Grand Orly Seine Bièvre.

En 2025 le Conseil d'administration comprend 27 membres :

- Des représentants des 5 villes du territoire de Valdevy
- Des personnalités qualifiées et des représentants d'associations : insertion par le logement, CAF, UDAF, Action Logement
- Des représentants du personnel et des organisations syndicales,
- 5 représentants de locataires. Elus aux dernières élections : 3 CNL, 1 CGL et 1 CLCV.

Présidente : Carine DELAHAIE, élue d'Arcueil*

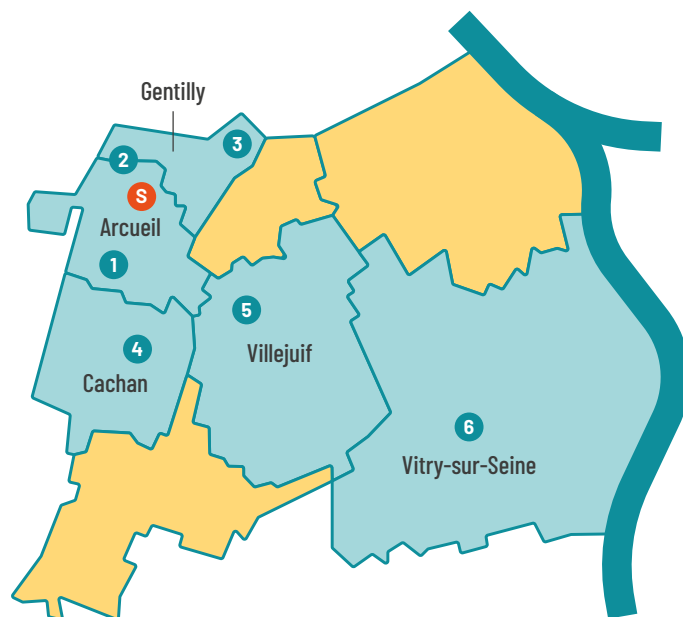
Un-e vice-président-e par ville :

- **Céline DI MERCURIO**, élue de Cachan
- **Marie JAY**, élue de Gentilly, successeure de Fatah AGGOUNE depuis le 26 février 2024
- **Antonin COIS**, élu de Villejuif*
- **Luc LADIRE**, élu de Vitry-sur-Seine*

* Le Conseil d'administration a été renouvelé en juin 2026 à la suite des élections municipales et territoriale. Antonin Cois, délégué territorial et adjoint au maire de Villejuif, est élu président de Valdevy. Pierre Thomas, élu de Vitry-sur-Seine, et Constance Blanchard, élue à la ville d'Arcueil, rejoignent la vice-présidence territoriale.

Carte du territoire de Valdevy

SIÈGE ET AGENCES



S Siège

Temps forts 2025

23 janvier

séminaire du personnel



8 mars

campagne contre les violences
faites aux femmes



1er avril

inauguration de la nouvelle
agence de Cachan



26 juin

matinée d'intégration des nouveaux
embauchés, avec visite d'une nouvelle
construction à Vitry-sur-Seine



**De mai à
septembre**

animations « Vald'été » dans les
quartiers, dont « Opéra apéro » au
Chaperon vert (Arcueil-Gentilly)



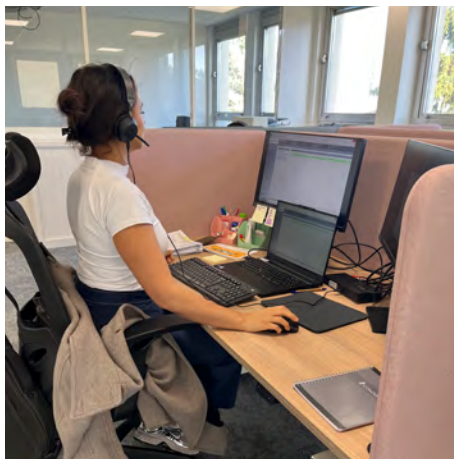
10 octobre

organisation d'un village de la prévention
et de la sécurité à Vitry-sur-Seine



4 novembre

Lancement du Service Relation
Locataires et du numéro d'appel unique



6 novembre

Les locataires visitent l'atelier de
l'artiste Amir Roti, qui réalise une
sculpture monumentale pour le
quartier Lebon-Lamartine à Villejuif



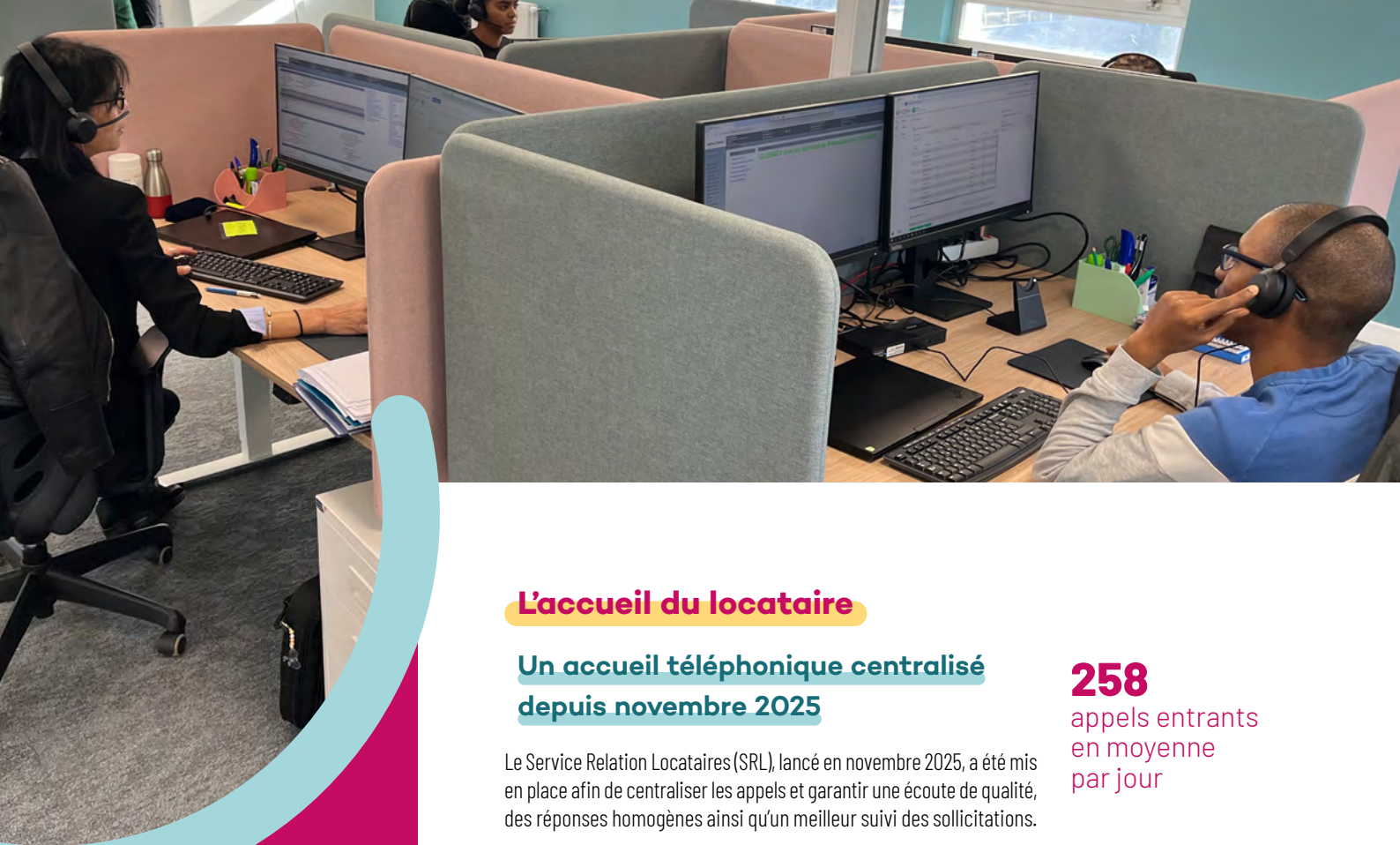
10 décembre

inauguration d'une fresque
monumentale aux Irlandais à Arcueil



Un service aux locataires au quotidien

1



Chiffres clés
« SATISFACTION* »



88 %
de satisfaction sur
l'accueil réservé

89 %
de satisfaction
sur l'information
transmise par
le bailleur

* Enquête réalisée du 6 au 26 septembre 2025
auprès d'un panel représentatif de
1511 locataires.

L'accueil du locataire

Un accueil téléphonique centralisé depuis novembre 2025

Le Service Relation Locataires (SRL), lancé en novembre 2025, a été mis en place afin de centraliser les appels et garantir une écoute de qualité, des réponses homogènes ainsi qu'un meilleur suivi des sollicitations.

Un travail a été conduit sur les référentiels de réponses en amont de son ouverture, avec l'ensemble des services et directions.

Après ses premiers mois de fonctionnement, le service enregistre une montée en charge progressive et des résultats encourageants : le taux de prise en charge des appels s'améliore nettement et plus de 200 sollicitations sont désormais traitées chaque jour en moyenne.

Les conseillers locataires occupent aujourd'hui un rôle central dans l'enregistrement et le suivi des demandes, qu'elles soient administratives ou techniques. Leur intervention renforce la traçabilité des réclamations et facilite la coordination avec les directions métiers.

Les premiers effets se traduisent déjà par une progression de la satisfaction des locataires à l'issue du traitement de leurs demandes.

258

appels entrants
en moyenne
par jour

202

appels traités
en moyenne
quotidiennement

Des interlocuteurs en proximité au quotidien

Valdey compte 6 agences qui assurent l'accueil physique des locataires du lundi au vendredi. Les horaires d'ouverture des agences ont été harmonisés en novembre 2025 (avec une fermeture de l'accueil le jeudi matin) pour une meilleure lisibilité et une meilleure gestion de notre organisation.

Le gardiens reste l'interlocuteur privilégié des locataires :

- **37 %** des demandes sont effectuées auprès de lui ;
- **15 %** sont faites en agence.

Chiffres clés « SATISFACTION* »



45 % de satisfaction sur
le traitement de la demande

43 % des locataires ayant
fait une réclamation dans les 12 derniers
mois sont en attente d'une réponse.

* Enquête réalisée du 6 au 26 septembre 2025 auprès
d'un panel représentatif de 1511 locataires.



Le traitement de la réclamation

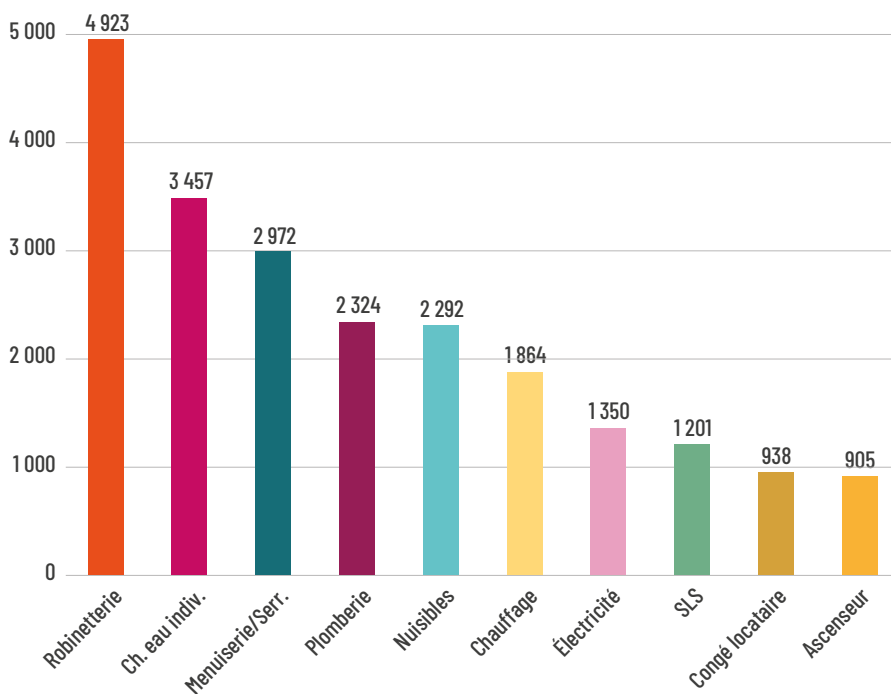
Un meilleur suivi de la réclamation administrative

La gestion des réclamations locataires a également connu une évolution importante avec l'harmonisation des outils utilisés au sein de l'ensemble des agences et l'évolution du logiciel ULIS. Désormais, un outil unique permet de traiter à la fois les réclamations techniques et administratives, sur l'ensemble du territoire de Valdevy. Cette évolution s'inscrit dans une démarche progressive de digitalisation et d'amélioration du suivi des demandes locataires, enrichie au fil du temps grâce à de nouveaux paramétrages et à un travail de refonte mené conjointement par plusieurs directions, afin de mieux répondre aux besoins du terrain. Les familles et motifs de réclamations administratives ont également été unifiés, permettant une lecture plus claire et un traitement plus cohérent. La réclamation ainsi ouverte est affectée automatiquement au service/ à la fonction en charge de sa résolution. L'utilisation d'un outil commun et d'une saisie unifiée renforce la traçabilité des demandes, facilite leur suivi par l'ensemble des services concernés et améliore la coordination interne. Cette évolution contribue ainsi à simplifier la gestion des réclamations, à fluidifier leur traitement et à renforcer la qualité du service rendu aux locataires, dans une logique d'amélioration continue de la relation avec les habitants.

L'envoi de mails d'accusé réception systématisé, et la mise à jour des coordonnées à l'occasion des échanges téléphoniques, contribuent également à faciliter le suivi et l'amélioration de la relation au locataire.

Une **cellule de suivi de la réclamation** effectuée par ailleurs un point hebdomadaire sur le traitement des réclamations enregistrées.

Top 10 des réclamations 2025



59 %
des réclamations
sont enregistrées par
les gardiens

30 523
réclamations saisies en 2025
quel que soit l'interlocuteur

91 %
des réclamations ont été
clôturées, avec un délai moyen
de traitement de **16 jours**
(en amélioration, 18 jours en
2024).

Optimiser la gestion des sinistres

Valdevy poursuit son objectif d'optimiser la gestion, complexe, des sinistres. Le service Gestion des gros sinistres, créé en 2024, a ainsi organisé des formations sur l'indemnisation et le recours sinistres d'immeuble (Irsi), en octobre 2025, pour les personnels des agences. L'objectif était de permettre aux responsables d'agences, aux chargés de secteur et aux assistantes de mieux appréhender la gestion des sinistres dont ils ont le suivi, avec une meilleure connaissance de la prise en charge des dossiers et l'identification des responsabilités.

Cette formation sera approfondie en 2026.

Évolution du dispositif d'astreinte

Un travail a été conduit en interne avec les personnels de proximité pour aboutir en juin 2025 à une convergence des missions dans le cadre de l'astreinte (périmètre, rôle du personnel d'astreinte et celui du prestataire...). De nouveaux outils ont été créés pour faciliter l'information aux locataires concernés par les problématiques remontées en astreinte : affichage-type, envoi de sms.

Ce travail a porté également sur les horaires concernés, anticipant l'harmonisation des horaires d'ouverture en agences et la mise en place du nouveau service d'accueil téléphonique (SRL), à partir de novembre.

12 sinistres (11 incendies) en 2025, dont 10 ayant nécessité un relogement

500 K€ environ de frais occasionnés

20 personnels formés à la gestion des sinistres en agences

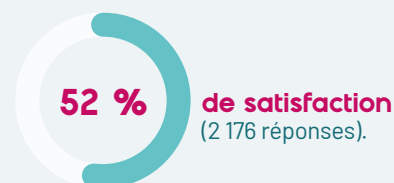
3 582 appels au service d'astreinte (chauffage, eau chaude sanitaire, plomberie...)

Les INDICATEURS certification Iso 9001

Enquête de satisfaction



Baromètre de satisfaction



Zoom

La propreté

Création d'espaces encombrants et sensibilisation au tri des déchets à Cachan

Valdevy a mis en œuvre plusieurs actions concrètes visant à améliorer la gestion des encombrants et à lutter contre les dépôts sauvages sur le quartier de la Plaine. Afin de canaliser les dépôts et éviter les installations sauvages en pied d'immeuble, deux zones dédiées ont été créées pour structurer les points de collecte, améliorer la lisibilité du dispositif pour les habitants, réduire les nuisances visuelles. Pour communiquer auprès des habitants et accompagner la mise en place de ces nouveaux espaces, Une campagne de sensibilisation en porte-à-porte a été réalisée en partenariat avec le centre social culturel ainsi qu'une animation réalisée par l'EPT en pied d'immeuble afin de sensibiliser les locataires sur les règles de tri et des modalités de dépôt, et s'assurer ainsi une appropriation rapide des nouveaux dispositifs.

Accompagnement du déploiement des containers à déchets alimentaires :

Valdevy accompagne le déploiement progressif « d'abris-bacs », destinés aux déchets alimentaires, mené par le Territoire dans le cadre de la loi AGEC qui impose un tri des biodéchets à la source : facilitation, identification des points de collecte, affichage.



Fourniture et pose de 9 abris conteneurs
Allée Sonia Delaunay à Villejuif
Montant : 31 360,56 € HT



Zoom : La concertation Les Conseils locaux de concertation locative (CCL)

Les CCL réunissent les représentants des locataires et les services de Valdevy, pour une approche concertée et complémentaire des sujets liés à la vie des résidences : charges locatives récupérables, besoins d'interventions sur le patrimoine et leur priorisation (collecte des déchets, voirie, parking, étanchéité, éclairage...). Cette concertation est importante et permet une remontée d'information précieuse pour Valdevy, pour mieux

identifier certaines problématiques et améliorer la qualité du service rendu, en apportant des actions correctives ou en fluidifiant certaines pratiques. En 2025, la régularisation des charges a été présentée en amont aux amicales de locataires, afin de pouvoir se faire le relai auprès des locataires de cette opération, parfois complexe à comprendre (clé de répartition et calcul, détail des charges récupérables...). Les Conseils de concertation locative locaux sont également consultés chaque année sur le programme triennal de travaux, qui fixe et priorise les grandes interventions à mener, en lien avec le plan stratégique de patrimoine (PSP).

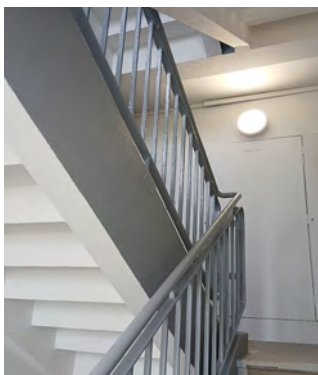
L'entretien courant de la résidence et des espaces verts

Les travaux d'aménagement, d'embellissement, ou d'interventions après dégradation

La Régie et les techniciens de la Direction technique de proximité interviennent sur le patrimoine pour répondre à des besoins de travaux identifiés par les agences.

En 2025, leur intervention est à noter pour la création d'aires de jeux à Commune de Paris et à Barbusse (15-17), à Vitry, le renouvellement de l'interphonie à Cachan, la remise en peinture de halls aux 4 tours à Frileuse, au 17 Val de Marne à Gentilly ou encore pour les Hautes bruyères à Villejuif, les escaliers des entrées à Paul Vaillant-Couturier à Arcueil...

Déployée en décembre 2024, l'Unité mobile a pleinement rempli son rôle en 2025. Cette équipe de la Direction technique de proximité, intervient chaque semaine dans une ville différente, en lien étroit avec les gardiens, les chargés de secteur et les agences. Leur mission principale : réaliser de petits travaux urgents mais également d'embellissement, sur l'ensemble du patrimoine. Peinture, nettoyage, réparation de poignées, changement de serrures, entretien des espaces verts ou correction de désagréments visibles : des interventions concrètes qui visent à améliorer la qualité de vie des locataires au sein des résidences.



Une équipe intervient également pour les espaces verts : plantations à la résidence Frileuse (Gentilly), fleurissement à Camille Groult (Vitry) ou encore à la Plaine (Cachan, ci-dessous)



3 marchés harmonisés pour disposer des mêmes prestations sur l'ensemble du patrimoine : assainissement, sécurisation électrique et robinetterie.

95 % des marchés opérationnels de proximité font l'objet de **fiches de synthèse documentées** pour faciliter leur connaissance par les personnels de terrain.

Chiffres clés « SATISFACTION* »



68 % de satisfaction sur le fonctionnement des équipements dans les parties communes

72 % de satisfaction sur le fonctionnement des équipements du logement

69 % de satisfaction sur la qualité de vie dans le quartier

72 % de satisfaction sur la gestion des ordures ménagères, de la collecte sélective et des encombrants

60 % de satisfaction sur la propreté des espaces extérieurs et des abords de la résidence

65 % de satisfaction sur la propreté générale des parties communes

* Enquête réalisée du 6 au 26 septembre 2025 auprès d'un panel représentatif de 1511 locataires.

Une volonté de loger sur un territoire en innovant

2



La Chamoiserie à Gentilly

Répondre aux enjeux climatiques et réduire les charges

Valdevy met en œuvre des solutions innovantes pour réduire l'empreinte écologique de ses bâtiments et améliorer leur efficacité énergétique, afin de permettre un meilleur confort d'été comme hiver. 13 projets sont menés en 2025 hors opération de renouvellement urbain, dont 5 bénéficient d'une concertation renforcée.

Les réhabilitations en cours de travaux en 2025

Ex-Gendarmerie de Cachan (acquisition-amélioration) : bâtiment remarquable des années 1920, conservation/restauration d'une partie des caractéristiques du bâtiment (façades, caves, entrée, etc.).



93 logements pour personnes âgées - RPA à Cachan : 2 étapes d'intervention, la première portant sur la modernisation de la ventilation, les toits-terrasses (isolation thermique et étanchéité), les ascenseurs. La seconde, portant sur des travaux dans les logements et parties communes pour l'amélioration thermique, aura lieu en 2027.

99 logements - la Chamoiserie à Gentilly :

Travaux pour moderniser la structure et certains équipements (ventilation, garde-corps, réfection des pignons), réduire les consommations énergétiques (isolation du bâtiment, optimisation du chauffage, et améliorer le confort des habitants. 2,7 M€.(Photo ci-dessus).



Emile Zola à Arcueil : fin de travaux de ravalement et d'isolation thermique pour cette copropriété.



**Zoom
Une**

Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour les réhabilitations

Valdevy a recours à une Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin de mettre en place un dispositif d'accompagnement des locataires à différentes étapes de chantier des réhabilitations « en milieu occupé ». Le dispositif d'accompagnement permet ainsi d'anticiper les besoins spécifiques d'aide de certaines familles, aux différentes étapes (relogements temporaires éventuels, suivi des demandes de mutation en lien avec la gestion locative...). Certaines actions sont conduites par les services municipaux d'aides à la personne (portage des repas par exemple), d'autres sont directement traitées par les agents de proximité de Valdevy, comme l'aide à la remise des cartons en amont des travaux, la mise en carton et le démontage de meubles si besoin.

Les réhabilitations en préparation en 2025

6 logements – Jean Jaurès à Villejuif

Archi agence Catherine Tricot.

L'objectif de consommation thermique est de tendre vers le label « BBC rénovation » soit 104 KWh/EP/m²/an.

211 logements – résidence Raspail à Arcueil

Objectif une réduction de la consommation d'énergie.

Amélioration thermique – Certification Gain de 2 étiquettes : passage de l'étiquette E à l'étiquette C.

NF Habitat Rénovation – Label BBC Effinergie Rénovation soit 104 KWh/EP/m²/an.

Particularités : « BIM » : 1^{ère} opération pilote en réhabilitation.

Point d'étapes sur la concertation : réunion publique avec les locataires le 26 novembre 2025.

2 autres projets sont à l'étude :

90 logements – Armand Gouret à Villejuif et 164 logements – Moulin de Cachan.

La concertation et la co-construction au cœur des grands projets de réhabilitation

La concertation est au cœur des projets de réhabilitation chez Valdevy. En 2024 l'agence Palabreo a été mandatée pour accompagner les locataires dans la co-construction des projets des réhabilitations sur son patrimoine. Une enquête en porte à porte puis des ateliers de concertation sont conduits auprès des locataires, autour de l'usage des lieux : quels équipements ou aménagements aimeraient-ils avoir, quelles améliorations souhaiteraient-ils, quelles sont leurs attentes, leurs suggestions pour améliorer leur cadre de vie.

Un cahier de restitution, présenté ensuite en réunion publique, et à l'architecte, permet d'alimenter la réflexion et d'adapter au mieux le projet à leurs attentes.

5 résidences concernées par un projet de réhabilitation sont accompagnées par Palabreo (Villejuif, Gentilly, Vitry)

179 logements – résidence Grimaud à Villejuif

Archi Palma- Einbinder.

Enquête de concertation Palabreo en porte à porte ; 2 ateliers de concertation + 1 réunion publique de restitution du cahier des recommandations.

Objectif thermique : Obtention d'une certification NF Habitat Rénovation.

251 logements – Cité Duclos à Villejuif :

Archi agence Catherine Tricot.

Enquête de concertation Palabreo en porte à porte ; 2 ateliers de concertation + 1 réunion publique de restitution du cahier des recommandations.



244 logements – Résidence

Mario CAPRA à Vitry

Dore Scalabre Architectes.

Enquête de concertation Palabreo en porte à porte ; 2 ateliers de concertation + 1 réunion publique de restitution du cahier des recommandations.

L'objectif de consommation thermique est de tendre vers le label « BBC RENOVATION » soit 104 KWh/EP/m²/an.

Point d'étape : Atelier locataire le 28 octobre 2025.



240 logements – bâtiments HV et HW au Chaperon vert à Gentilly

démarrage de la concertation en octobre 2025.



437 logements – Cité Reine Blanche à Gentilly

Tecnova Architecture.

Enquête de concertation Palabreo en porte à porte ; 2 ateliers de concertation + 1 réunion publique de restitution du cahier des recommandations.

L'objectif de consommation thermique est de tendre vers le label « BBC rénovation » soit 104 KWh/EP/m²/an.

Point d'étape : Deuxième atelier de concertation avec l'architecte sur les parties communes (façades, cages d'escalier...) le 16/04/2026



Près de **55%** du patrimoine est classé en étiquette énergétique D,

32% en étiquette C,

9% en étiquette E.



Zoom

La mesure de la satisfaction

Des enquêtes sont désormais adressées aux locataires après travaux dans leur résidence. L'enquête satisfaction annuelle fait apparaître que 22 % des locataires insatisfaits de leur logement mentionnent le confort thermique (été, hiver) : cela confirme l'importance de remédier au confort de vie notamment pour les projets d'isolations thermiques. Une procédure « réhabilitation » va être créée en 2026, de la conception à la garantie de parfait achèvement (GPA), afin d'améliorer encore nos pratiques et la satisfaction des locataires. En 2025 Valdevy a également renforcé le dispositif d'OPR - opérations préalables à la réception - pour une qualité accrue des livraisons de bâtiments neufs, une meilleure acceptabilité des relogements et une meilleure satisfaction des locataires entrants.

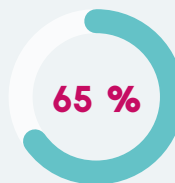
Les INDICATEURS certification Iso 9001



des économies d'énergie théoriques sont effectivement atteintes
(écart résiduel lié aux réglages et à l'appropriation des équipements)



d'avis favorables aux projets de réhabilitation



de participation, soit une forte acceptation des projets.

L'avancée du renouvellement urbain (NPRU) :

Valdevy est engagé dans deux programmes de renouvellement urbain, l'un à Vitry-sur-Seine, l'autre à Villejuif.

218 nouveaux logements livrés en 2025

NPNRU Vitry

175 nouveaux logements



Résidence Aragon, ZAC Ardoines Vitry, 99 logements dont 48 logements en reconstitution, 4 bâtiments, 1 local d'activités, 2 ateliers d'artistes et 62 places de parking livrés en mars 2025.



Résidence Sartre, ZAC Ardoines Vitry 76 logements dont 25 logements, 3 bâtiments, 4 locaux d'activités et 44 places de parking en reconstitution livrés le 27 mai 2025.

74 logements en cours de construction

Résidence Grace Frick ZAC Ardoines, 74 logements dont 24 logements en reconstitution. Dernière opération de construction dans le cadre de ce projet NPNRU. Démarrage des travaux le 1^{er} juillet 2025.

43 nouveaux logements



Résidence Stalingrad à Villejuif
43 logements dont 26 en reconstitution, 21 places de parking livrés le 2 avril 2025

Les INDICATEURS certification Iso 9001



**Vote des locataires :
objectif atteint**

Valdevy s'était fixé un objectif de 50 % de participation au vote organisé pour l'expression des locataires en amont des travaux de réhabilitation à Lebon-Lamartine : **cet objectif a été atteint.**

En effet, le **taux de participation a été de 70 %**

Par ailleurs, **les locataires ont voté favorablement pour la réhabilitation à 90 %**

300 logements en cours de réhabilitation

Poursuite des travaux démarrés en décembre 2024, visite de logement témoin, vote pour la résidentialisation, démolition de boxes de stationnement, etc.

85 logements démolis

Démolition du 9-11 Lamartine à Villejuif, quartier en renouvellement urbain. Démarrage des travaux le 14 août 2025. 1^{er} bâtiment démolé sur les trois prévus.



Zoom

L'accompagnement artistique dans les quartiers en renouvellement urbain



Pendant 2 ans le projet **La Mosaïque**, porté par le service Animations sociales et vie des quartiers avec La Nouvelle Compagnie, a profondément dynamisé le quartier Barbusse – Les Maisons-Germain Defresne à Vitry-sur-Seine. Ce projet artistique et citoyen a rassemblé près de 200 habitants autour d'ateliers créatifs, de rencontres et d'actions collectives, avec pour objectif de constituer une véritable capsule temporelle vivante. Fresques, photographies, livres et autres créations réalisées par les habitants sont venus ainsi enrichir l'histoire du quartier de manière collaborative. Le bilan est très positif, avec une large participation et la volonté de pérenniser la démarche en transformant le local mis à disposition en lieu associatif.

Dans le cadre du renouvellement urbain de la résidence Lebon Lamartine à Villejuif, Valdevy mène depuis 2 ans un projet artistique participatif avec **La Constellation**, et l'implication des habitants. L'objectif de favoriser l'échange, la participation et la création collective à travers divers ateliers et rencontres : création de mobiliers en bois, ateliers de sérigraphie ou encore visite d'ateliers d'artistes dont Amir Roti qui a réalisé une sculpture destinée à être installée au cœur du quartier.



Pérenniser le patrimoine et améliorer le cadre de vie des locataires :

Chaque année des travaux d'amélioration et de grosse réparation sont réalisés pour entretenir le patrimoine, et pour améliorer le cadre de vie et le confort des locataires. Le plan de travaux pour l'année 2025, validé en Conseil d'administration, s'appuie sur une expertise de la Direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine, de la Direction technique de proximité, et des agences de Valdevy.

Il est construit sur un partage et une étude fine de connaissance du patrimoine, des enjeux d'amélioration et de pérennisation des résidences, et tient compte des souhaits des locataires, exprimés à l'occasion des conseils de concertation tenus dans les agences.

6,36 M€ HT

de travaux ont été réalisés

en 2025 pour les grands travaux d'entretien, d'amélioration et de sécurisation du bâti, en complément des opérations de réhabilitation et de construction déjà engagées.

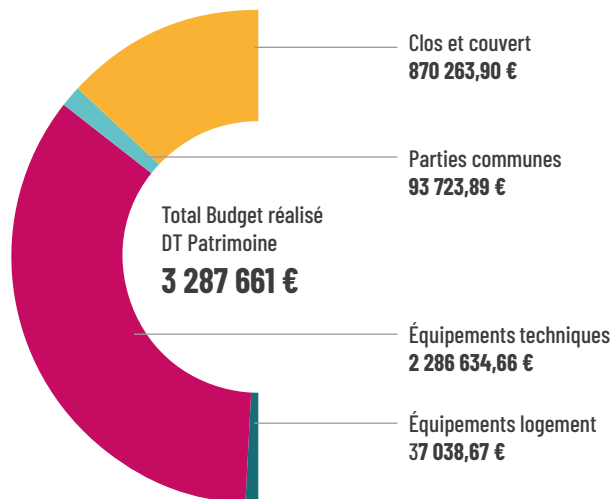
À noter parmi les dépenses de gros entretien et grosse réparation (3,29 M€ HT) : les interventions à la résidence Vilmorin à Vitry avec de nouvelles bouches de ventilation, et la modernisation des caissons, le remplacement d'ascenseurs à Commune de Paris à Vitry et Maurice Thorez à Villejuif...

D'autres interventions ont été réalisées dans le cadre d'aménagement, d'embellissement, ou d'interventions après dégradation, pour un budget de 3,07 M€ HT : reprise de maçonnerie au Chaperon vert et travaux de peinture pour Frileuse à Gentilly, remise en peinture de halls pour les Hautes bruyères à Villejuif, réfection de l'étanchéité d'une la toiture-terrasse à la Résidence Derry à Vitry...

32% de marchés travaux en 2025,
pour un montant total de près de 20 M€

36% de marchés services,
pour un montant total de près de 9,5 M€

Répartition des dépenses de gros entretien et grosse réparation en 2025 (montant HT)



Investir pour le patrimoine

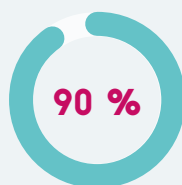
36,6 M€

investis pour la **réhabilitation thermique 2024-2030**

1 945 logements prioritaires identifiés, classés en étiquette énergétique E à F

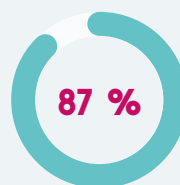
50 ans
âge moyen du patrimoine

Les INDICATEURS certification Iso 9001



90 %

des travaux planifiés
ont été réalisés



87 %

des locataires satisfaits
des travaux réalisés
(enquête après travaux systématisée)



Zoom

Ascenseurs, travaux & investissement

Le renouvellement d'ascenseurs était un axe fort du plan stratégique de patrimoine. 7 appareils ont entièrement été remplacés : **1,05 M€ TTC consacré en 2025 aux remplacements d'ascenseurs**, à Villejuif et Vitry (2 à Commune de Paris et 5 à Maurice Thorez).

Valdey a décidé par ailleurs de **généraliser la télésurveillance des équipements**, afin de garantir la disponibilité des ascenseurs, de mieux suivre les contrats de maintenance et de réagir plus vite en cas de panne.

Une procédure a également été travaillée et formalisée entre les services concernés, afin d'établir un système de fonctionnement commun, de coordonner les actions entre la gestion par la direction du Patrimoine et le suivi des équipements en proximité par les chargés de secteurs et les gardiens.



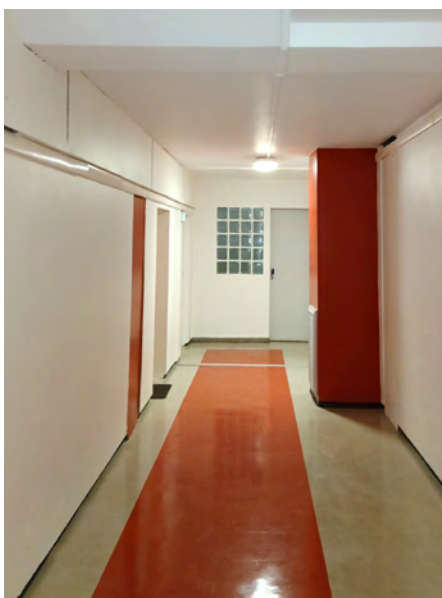
Remplacement de l'éclairage (Montant 36 15,04€ TTC) et de la porte coulissante (Montant 29 720€ HT) au 17 rue du Val de Marne à Gentilly



Couverture Cité de l'église à Arcueil : renouvellement complet, étanchéité, orientation des pentes d'écoulements, 354 K€ HT ; renouvellement du système désenfumage et installation de garde-corps



Création d'une structure de jeux pour la résidence 17 Barbusse à Vitry - Montant 44 898,44€ TTC



Réfection de la peinture dans les cages d'escaliers 8 rue Le Bigot à Villejuif. Montant : 57 813,00 € HT



Réfection de la toiture escaliers 9/10 Résidence Rosenberg à Vitry - Montant : 431 489,33 euros TTC

Un acteur majeur du droit au logement sur le territoire

3



Valdevy constitue un ensemble aux multiples visages, toutefois ce territoire présente une cohérence sociale élevée. Sur l'ensemble des cinq communes, entre 87 et 92 % des ménages logés par Valdevy se situent sous le plafond de ressources PLUS. Le parc social joue partout le même rôle : loger des ménages que le marché privé exclut.

Une politique d'attribution engagée

Faciliter le parcours

résidentiel

Valdevy mène une politique dynamique visant à fluidifier le parcours résidentiel de ses locataires ou issus de son parc. Ainsi, un objectif global de 20 % des attributions consacrées aux locataires issus d'une mutation interne est fixé. Cette ambition doit permettre de répondre à la demande en créant de la mobilité et ainsi augmenter la mobilité au sein du parc locatif.

En 2025, cet objectif a été largement atteint, avec plus de 24 % de part de mutations (35 % si l'on prend en compte les relogements Anru).

Cette volonté est d'autant plus importante qu'en 2025, le taux de rotation (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. 670 congés ont été enregistrés contre 766 en 2024, soit une baisse de 12,53%.

Les INDICATEURS certification Iso 9001

30,56 %

des attributions
sont des
mutations

Garantir la mixité sociale

L'attribution des logements contribue à préserver ou rétablir la mixité au sein du patrimoine de Valdevy. Une connaissance fine de l'occupation des groupes et de leur environnement permet de s'assurer que les attributions n'accentuent pas les fragilités existantes.

Valdevy renforce également sa vigilance quant au reste à vivre et à la solvabilité des candidats, avec un plafond d'effort à 35 % et une exigence minimale de 20 €/jour/personne, pour garantir des attributions durables et responsables.

Chiffres clés

60 Caleols

795 nouveaux
entrants

236 mutations
de logements
(159 hors relogements
Anru)



Zoom

Réduire la vacance locative

Des réunions mensuelles ont été mises en place en 2025 afin d'harmoniser le suivi de la vacance par les agences. **Résultat : une meilleure fluidité et fiabilité des infos entre le service Attributions et les agences**, ainsi qu'un ciblage plus fin des logements prioritaires à remettre rapidement en location en fonction des besoins (certaines typologies par ex.).

L'objectif en 2025 était la réduction du taux global de la vacance.

L'objectif en 2026 est la réduction de la durée de la vacance globale.

2,2 % de taux de vacance commerciale (hors démol)

4,54 % de taux de rotation

« Un travail transverse et des rencontres qui permettent de faire baisser le taux de vacance grâce à une meilleure connaissance des logements. [...] Les rencontres mensuelles créent du lien et une meilleure compréhension du travail de l'autre aussi. »

Ilda Torrès,

responsable du service Attributions et parcours résidentiel

La mixité sociale s'appuie d'autre part sur une approche patrimoniale et urbaine de l'offre de logements. La livraison de programmes neufs s'accompagne également de la recherche d'un peuplement équilibré, entre priorités de chaque réservataire et équilibre socio-économique de l'occupation du programme, et plus largement du secteur d'implantation de celui-ci.

196 baux signés en QPV

74 attributions pour des ménages appartenant au 1^{er} quartile, hors QPV et hors Anru

213 attributions pour les publics prioritaires (mal-logement, handicap, violences familiales...), dont 71 dans le cadre de l'Anru

253 ménages assujettis au SLS (pour dépassement de ressources)

Soutenir les ménages victimes de violence

En 2025 Valdevy s'est engagé dans la lutte contre les violences intrafamiliales en s'associant à la mise en œuvre de la convention régionale signée entre l'AORIF et la Fédération Nationale Solidarité Femmes d'Ile de France, visant à renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux franciliens en faveur des femmes victimes de violences conjugales et intra-familiales.

Les ménages victimes de violences familiales font l'objet d'une attention particulière de la CALEOL, qu'ils soient désignés par un réservataire ou lorsqu'il s'agit de proposer un logement prioritairement lorsque la situation se présente au sein du parc.

Femmes victimes de violences

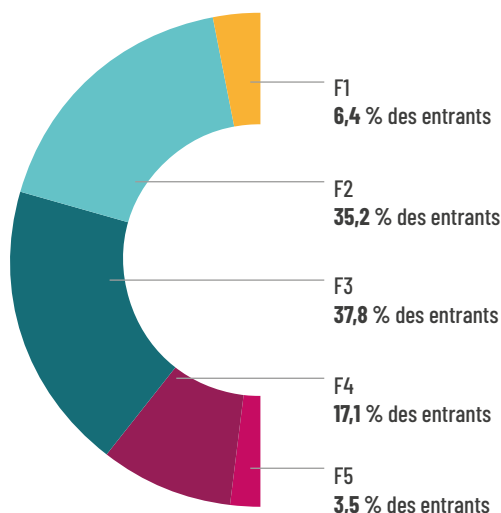


Le logement peut sauver des vies

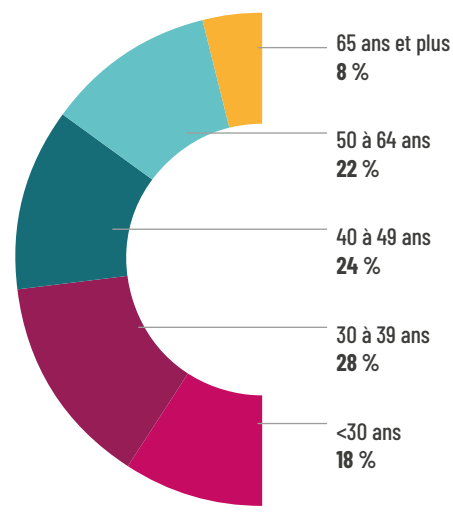
Campagne de sensibilisation aux violences familiales à l'occasion de la journée pour le droit des femmes

Les nouveaux entrants

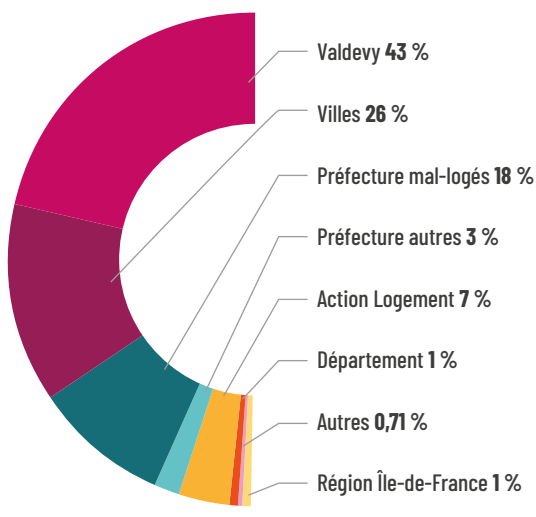
Attributions par type de logement



Attributions par catégories d'âge



Entrants par réservataires



Zoom

Le relogement au cœur des projets urbains

Deux opérations de renouvellement urbain se poursuivent en 2025, sur les communes de Villejuif et Vitry.

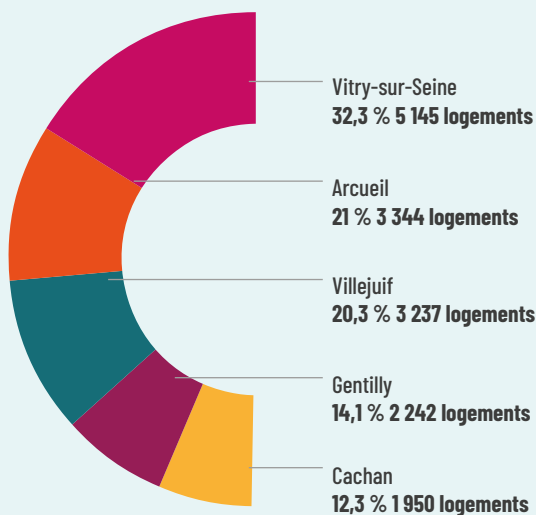
> Dans le quartier Lebon-Lamartine, à Villejuif, **les 2 derniers relogements** ont pu être réalisés, dans la résidence Stalingrad de la commune.

> À Vitry-sur-Seine, le relogement des familles des escaliers 1 à 6 à Germain Defresne, et les Maisons, se poursuit (264 logements au total). **88 relogements** ont été effectués en 2025, (75 locataires en titre et 13 décohabitants), dont 64 relogements dans du patrimoine neuf. Au 31/12/2025, 12 ménages ont accepté des propositions de relogements et s'appropriaient à signer leur baux ou à déménager.

En parallèle, Valdevy poursuit les constructions sur la Zac Gare Ardoines afin de compenser les démolitions.

L'occupation du parc social

Répartition des 15 918 logements sociaux sur 5 communes



Part QPV/ Hors QPV par commune

Proportion de logements situés en Quartiers prioritaires de la Ville – OPS 2024

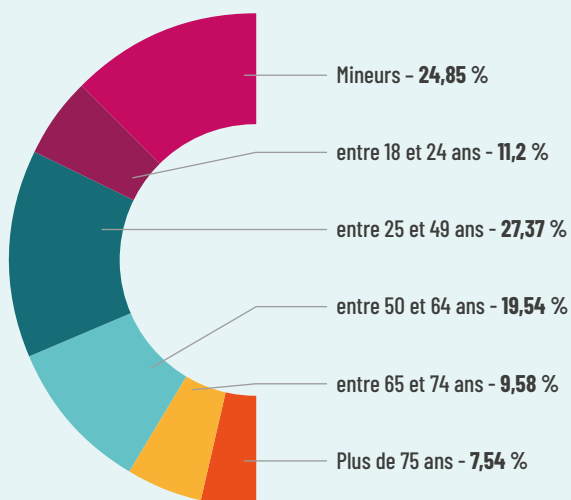
	En QPV	Hors QPV
Vitry-sur-Seine	47,5 %	52,5 %
Arcueil	45,5 %	54,5 %
Villejuif	25,7 %	74,3 %
Gentilly	25,5 %	74,5 %
Cachan	14,5 %	85,5 %

17 %

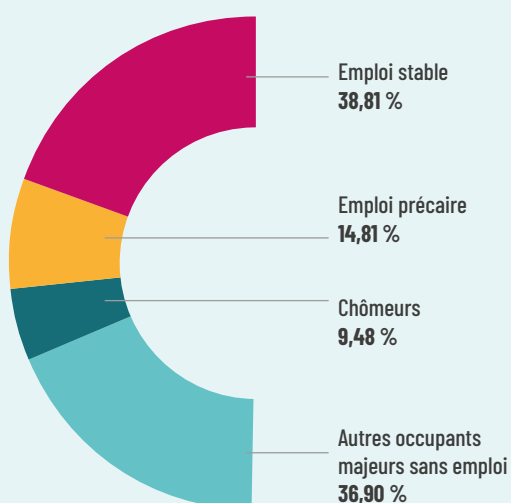
des habitant·es résident sur l'ensemble du Territoire (Gosb) sont logés par Valdevy

soit près de **38 000** personnes

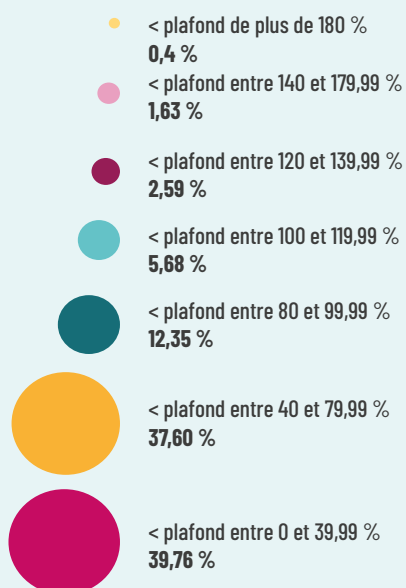
Âge des locataires



Activité professionnelle



Ressources des ménages par rapport au plafond PLUS



Composition des ménages



36,24 % Personnes seules



34,23 %
Couples avec ou sans enfants

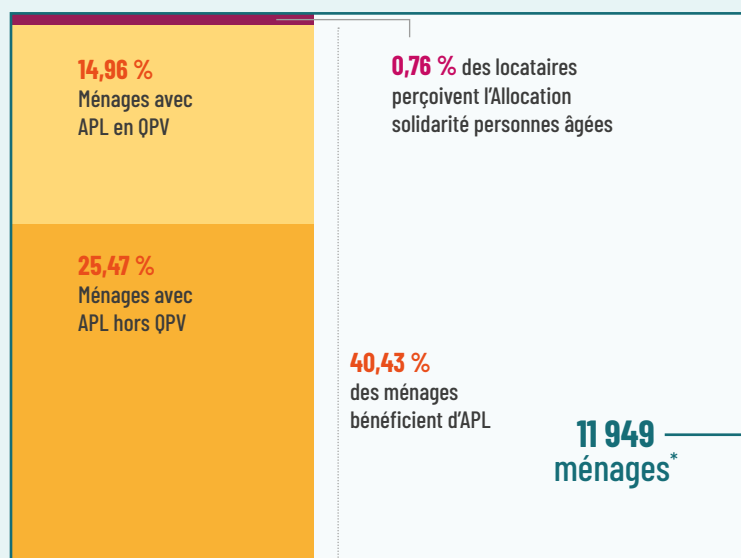


23,09 %
Familles monoparentales



6,39 %
Autres ménages

Ménages avec APL



* Pour les ménages ayant répondu à l'enquête d'occupation sociale (11949 ménages)

Agir pour l'innovation sociale et la cohésion des quartiers

4



Valdevy met en place des actions de proximité au cœur des résidences afin de sensibiliser les locataires, de prévenir les incivilités, et d'améliorer le cadre de vie.

Tranquillité & prévention

« Ateliers mobiles »

Des « ateliers mobiles » ont été déployés tout au long de l'année à Vitry-sur-Seine, en partenariat avec l'association Les Cités d'Or, directement au pied des immeubles. Les locataires pouvaient bénéficier gratuitement d'un contrôle de leur véhicule (niveau d'huile, pression des pneus, conseils d'entretien), réalisé par des professionnels. Ce dispositif répond aux problématiques de mécanique de rue rencontrées sur certains sites et permet d'agir en prévention, au plus près des locataires.



Village de la prévention et de la sécurité

Valdevy a organisé le Village de la prévention et de la sécurité, le 9 octobre 2025 à Vitry-sur-Seine. L'événement visait à sensibiliser aux enjeux de sécurité et de prévention des risques, tout en renforçant les liens entre les habitants et les acteurs de la sécurité. Il a réuni associations, institutions et partenaires autour d'animations sportives, d'ateliers de sensibilisation et de stands d'information.



8 QPV, quartiers prioritaires des villes

698 324 € consacrés dans les QPV aux projets et actions d'animation, d'insertion et de vie des quartiers

50 235 € consacrés aux projets hors QPV (animation, insertion)

Animations sociales

L'année 2025 marque le lancement du contrat de ville 2025-2030 et constitue une étape structurante pour la dynamique de développement de nos quartiers prioritaires. Cette première année de mise en œuvre a été particulièrement riche en matière d'animations au service de la vie dans les quartiers. De nombreuses initiatives ont ainsi été engagées tout au long de l'année, contribuant à renforcer les actions en faveur de la cohésion sociale, de l'accès à la culture, à l'emploi et de l'amélioration du cadre de vie.

Amélioration du pouvoir d'achat

Le partenariat avec l'association Andes étendu à Cachan et Vitry-sur-Seine.

Ce projet à l'initiative conjointe de Valdevy et de l'association ANDES propose chaque semaine aux locataires de Valdevy qui habitent un QPV un point de vente de paniers primeurs solidaires. Cette action permet de lutter contre le gaspillage alimentaire en revalorisant les fruits et légumes invendus du marché de Rungis et de promouvoir une alimentation de qualité, en intégrant aux paniers des fruits et légumes achetés au maximum dans le respect de la saisonnalité.

Le point de vente est également un lieu d'accueil et d'échanges. Ces temps de vente constituent aussi des espaces de rencontre, pour favoriser le lien entre habitants et permettent d'orienter les locataires vers des dispositifs d'accompagnement si nécessaire. En complément, certaines ventes sont accompagnées d'ateliers gratuits autour de thématiques du quotidien : cuisine, fabrication de produits ménagers, gestes écologiques ou encore pratiques du fait-maison. Des fiches recettes sont proposées en fonction de la composition du panier. Le point de vente s'anime également lors d'ateliers de cuisine gratuits pour sensibiliser au bien manger, et à l'anti-gaspi.

En place à Arcueil et Gentilly depuis 2022, puis à Villejuif, le dispositif a été étendu en 2025 à Cachan et Vitry-sur-Seine, permettant d'offrir ce service à un plus grand nombre de locataires et de renforcer les actions de proximité menées par Valdevy dans les quartiers QPV.



Distribution de paniers primeurs au Centre social de la Plaine à Cachan

13 669
paniers vendus

70 tonnes
de fruits et légumes

3687
habitants touchés
sur les **5 villes**
et **51 ateliers**
réalisés.



« Opéra Apéro » : amener la culture au cœur des quartiers

Valdevy, en partenariat avec l'association Des ricochets sur les pavés a invité la compagnie artistique Opéra Apéro pour imaginer une création en immersion au cœur du quartier du Chaperon Vert. L'idée : amener la musique dans l'espace public et de faire le pari de l'opéra dans un quartier populaire en bousculant les pratiques et les mœurs.

Ce projet se déroule de l'automne 2024 à l'été 2026. La première année a été jalonnée d'ateliers de création composés de temps de repérage, d'interviews d'habitants et d'usagers du quartier, d'ateliers de découverte et d'initiation à l'opéra, de répétitions publiques, le tout dans une ambiance conviviale, intergénérationnelle et en lien étroit avec les acteurs locaux.

Cette première saison s'est achevée en juillet 2025 par une restitution publique prenant la forme d'une déambulation lyrique en extérieur intitulée « Opéra Apéro au Chap ».

+ de 140 heures sur le terrain

23 heures d'ateliers

19 jours de présence

7 artistes lyriques

2 communes

4 chorales éphémères d'habitants

+ de 300 participants

Poursuite du programme « Val d'été » dans les quartiers.

Valdevy a relancé son programme estival « Val d'été », pour une nouvelle saison d'animations gratuites dans les quartiers de Vitry-sur-Seine, Villejuif, Cachan, Gentilly et Arcueil entre juin et septembre 2025.

Ce programme d'animations festives, culturelles et sportives (ateliers artistiques, tournois de foot, spectacles vivants, ciné en plein air, animations pour les enfants...) contribue à la cohésion sociale et à la qualité de vie dans nos résidences. Elles sont organisées en partenariat avec des associations locales, les collectivités et avec la participation des locataires.

73 animations

28 partenaires

programmées à Arcueil, Cachan, Gentilly, Villejuif et Vitry-sur-Seine.



Plusieurs résidences bénéficient d'ateliers ou d'animations autour du jardinage partagé (ici : le Candide, à Vitry).

7 chantiers d'insertion encadrés par une association

4 chantiers éducatifs pour des jeunes rémunérés et encadrés par une association de prévention spécialisée

Ces chantiers (remise en peinture des halls et cage d'escaliers, nettoyage et peinture de bancs, plantations) permettent l'accompagnement socio-professionnel des personnes éloignées de l'emploi et contribuent à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires.



Atelier avec l'artiste Petite Poissone, à Villejuif

Une fresque monumentale pour donner un nouveau visage au quartier des Irlandais

Donner un nouveau départ à ce quartier en impliquant tous ses habitants dans un projet monumental de fresque d'art urbain : telle était l'ambition. Plusieurs journées d'échanges sur place ont permis de recenser les attentes des résidents : une œuvre porteuse d'un message percutant, invitant à la solidarité et à l'ouverture aux autres, et des couleurs qui égayent le quartier. Les habitants ont ensuite été invités à choisir parmi trois artistes : plus de 68 % ont jugé le travail de Mapecoo « très bien voire parfait » pour ce projet.

Le 22 juillet, les résidents des Irlandais ont rencontré cette artiste espagnole installée à Paris, partageant récits et témoignages pour nourrir son inspiration. Le chantier s'est déroulé du 3 novembre au 5 décembre 2025, avant une inauguration festive. Cette fresque (photo de couverture), c'est un an de travail, dix temps de concertation avec les habitants et vingt et une heures de médiation.

Fresque murale City stade Mario Capra

Équipement central du quartier Commune de Paris, le city-stade Mario Capra est très fréquenté par les enfants et les jeunes. Espace structurant du vivre-ensemble, il souffrait toutefois d'une usure esthétique (couleurs ternies, perte de lisibilité). Valdevy, avec Des ricochets sur les pavés et l'appui de l'Espace Les Monis, de l'ASCV et de l'Amicale des locataires, a piloté la création d'une fresque co-construite avec les habitants.

La concertation s'est déroulée en deux temps : recueil des attentes lors de la fête de Noël de décembre 2024 (près d'une centaine de contributions : dessins, questionnaires, mots-clés), puis vote entre les maquettes de deux artistes, en pied d'immeuble et en ligne via QR code (333 votants). L'artiste Bouda l'a emporté avec une nette avance.

Après réfection du sol et peinture des escaliers coordonnées par la Direction Technique de Proximité, la fresque a été réalisée du 25 février au 3 mars 2025.

Adhésion à l'association 1 immeuble 1 œuvre

Engagé dans le développement de projets culturels et artistiques avec une forte dimension participative dans les quartiers populaires et notamment les quartiers prioritaires (QPV) depuis de nombreuses années, Valdevy a adhéré à l'automne 2025 à l'association « 1 immeuble 1 œuvre » afin de partager et de promouvoir ses actions dans ce domaine. Deux fresques urbaines ont ainsi été les premières à bénéficier de cette publicité : celle du stade Mario Capra à Vitry, et la fresque monumentale de la cité des Irlandais à Arcueil. Après réfection du sol et peinture des escaliers coordonnées par la Direction Technique de Proximité, la fresque a été réalisée du 25 février au 3 mars 2025.

En 2024 Valdevy a également développé les visites de sites réalisées par les chargés de médiation (échanges avec les locataires, les commerçants...) afin de « prendre l'ambiance » de quartiers et détecter les problèmes émergents ou persistants, afin de prévenir les conflits et les troubles de voisinage d'ordre collectif ou individuel, liés aux nuisances sonores et olfactives.

Renforcement de la prévention des impayés

Restructuration du service Recouvrement et Aide aux Familles autour de 3 pôles

En 2025, En 2025, Valdevy a engagé une restructuration du service afin de renforcer la prévention des impayés et d'améliorer l'accompagnement des locataires en difficulté.

L'objectif est d'intervenir plus tôt dans les situations, en tenant compte de chaque parcours et en privilégiant des solutions adaptées, avant d'engager, si nécessaire, des démarches plus formelles. Cette évolution s'accompagne d'une refonte de la procédure précontentieuse, permettant de mieux repérer les situations fragiles et de proposer un suivi plus progressif.

Le service s'appuie désormais sur une organisation articulée autour de trois axes complémentaires : accompagnement social, prévention des impayés et gestion des dettes. Cette organisation permet de croiser les expertises et d'apporter des réponses plus adaptées aux situations rencontrées.

L'équipe est ainsi sectorisée en trinôme par ville et assure une présence régulière en agence, afin de renforcer la proximité avec les locataires, gagner en réactivité et faciliter la coordination avec les partenaires du territoire.

Des rencontres avec les agences ont également permis de mieux faire connaître le rôle et les missions du service, de développer les échanges avec les collègues de proximité et de renforcer le travail partenarial.

Opération relance de l'impayé

De mars à mai 2025, le service a lancé une vaste campagne de relance de l'impayé locatif avec pour objectif de proposer rapidement un entretien aux locataires concernés par des dettes n'excédant pas 1500 euros. 11 000 relances ont été ainsi effectuées. Cette campagne a permis la prise de contact avec 59 personnes, soit 50,86 % des personnes convoquées. Fin 2025, on constate une baisse du nombre de locataires en dette.

En parallèle, une formation interne a eu lieu en septembre sur la procédure de recouvrement et le partage des pratiques (techniques, courriers et positionnement...).

Enfin, un partenariat a été développé avec trois commissaires de justice afin de renforcer le recouvrement des créances des locataires partis.

Partenariat avec la Fondation Falret

Face à certaines situations complexes rencontrées dans les logements, Valdevy a souhaité s'appuyer sur un partenaire expert de la santé mentale pour l'accompagnement des personnes vivant avec des troubles psychiques (comportements inadaptés, suspicion de syndrome de Diogène, problématiques d'emprise...). Une convention de partenariat a été signée en novembre 2025 pour favoriser des leviers d'intervention lorsque des situations préoccupantes

2700

plans d'apurement

établis en 2025

(dont 74,7 % en pré-contentieux)

sont détectées chez des locataires qui ne sont pas suivis par des professionnels de santé mentale, ou dont le suivi existant s'avère insuffisant ou inadapté. Cette approche mobile et souple permet « d'aller vers » et d'instaurer un premier contact, souvent déterminant, avec des personnes en rupture de soins ou méfiantes vis-à-vis des institutions. Il s'agit parfois simplement de recréer du lien, afin de rompre l'isolement et permettre un contact avec le bailleur.

Pass EDF

Valdevy est attaché depuis toujours à la maîtrise des dépenses énergétiques afin de réduire l'impact des charges sur la quittance. Cette volonté se traduit dans sa gestion patrimoniale, dans les outils d'information et de sensibilisation, et dans sa gestion sociale.

À ce titre, l'accompagnement des locataires en difficultés ou en situation financière précaire est conduit par un service Recouvrement et aide aux familles dont les Conseillères en économie sociale et familiale (CESF) s'appuient également sur des acteurs locaux et des partenaires pour proposer des solutions aux familles. Ainsi, une convention a été signée avec EDF dans une démarche commune de partenariat en matière de lutte contre la précarité énergétique, permettant un accompagnement et des modalités spécifiques pour les locataires identifiés.



« Ce métier est avant tout un métier de contact. J'aime être au quotidien en relation avec les locataires et avec nos partenaires. Ce qui est gratifiant, c'est de pouvoir mettre en place des solutions concrètes, de se sentir utile »

Anne-Laure G,
Conseillère en économie sociale et familiale



Zoom

Sensibilisation et prévention

Différentes campagnes sont menées pour accompagner l'activité des services, informer et sensibiliser sur des sujets qui impactent les familles et/ou la vie en collectivité. Les différents sujets abordés par exemple, en 2025 : les charges locatives, l'importance de l'assurance habitation, des conseils pour prévenir le risque incendie...

Valdevy, signataire de la convention avec l'Aorif sur la problématique des violences faites aux femmes, a organisé en mars 2025 la formation de personnels en lien avec le public : chargées d'accueil, assistantes d'agences, chargées de relation locataires, de chargé-es de secteur, de chargé-es de précontentieux, de Cesf, ainsi que des chargées d'attribution et de parcours résidentiel, des responsables de services et d'agences.

Mobiliser les ressources au service de nos missions

5



Les femmes et les hommes de Valdevy

Intégration des nouvelles et nouveaux embauchés

Le 26 juin 2025 s'est tenue la 2^e édition de la matinée d'accueil des nouvelles et nouveaux embauchés. Cet événement a rassemblé 24 collègues arrivés au cours des 12 derniers mois, dans une ambiance conviviale, animée par Marianne Picard, directrice générale, la direction des Ressources humaines, et le service Communication autour des enjeux, de l'organisation, des métiers et des projets structurants de l'organisme adossés à la démarche qualité.

Une visite de la résidence Aragon à Vitry-sur-Seine a clôturé la matinée, l'occasion de présenter aux nouveaux collaborateurs le rôle de la maîtrise d'ouvrage de Valdevy, et de découvrir l'intérieur d'un logement de cette résidence récemment construite.

Lancement de l'école de la proximité

Lancée en octobre 2025, l'École de la Proximité est un programme de formation interne, conçu sur mesure par Valdevy, à destination de l'ensemble des métiers de terrain.

Ce dispositif répond à une ambition claire : renforcer la qualité de service auprès des locataires en offrant aux collaborateurs un parcours structurant, à la fois à l'entrée dans la fonction et tout au long de leur carrière. Il vise également à harmoniser les pratiques, donner du sens aux missions quotidiennes et consolider la culture de proximité qui constitue l'ADN de Valdevy.

Le programme s'articule autour de deux axes complémentaires : la maîtrise des outils métiers, notamment le logiciel de suivi de la réclamation, et la posture professionnelle, incluant la gestion des situations difficiles et la relation locataire. Au-delà des compétences techniques, la formation permet de redonner du sens aux missions et de les exercer avec davantage de rigueur.

En 2025, 6 sessions ont été programmées.



Les INDICATEURS certification Iso 9001

100 %

**de taux de
rétention
interne**

(nb de personnel
en mobilité n-1/
présents)

97 %

**de taux de
rétention
pour l'externe**

(nb de salariés
recrutés n-1/
présents)

**400 K€ consacrés
à la formation,
soit 2 % de
la masse salariale**

380 collaborateurs

42 nouveaux
embauchés en 2025
(en CDI, encore en post
début 2026)

Création du service Contrôle de gestion

Créé en juin 2025, le service structure le pilotage de l'activité et accompagne la prise de décision, répondant à un besoin croissant de visibilité sur la performance dans un contexte de développement de l'organisme. Il renforce le suivi de la performance économique de Valdevy, sécurise la soutenabilité financière de ses missions et contribue à anticiper les risques financiers et opérationnels.

Fiabilisation des données, tableaux de bord, indicateurs réguliers et comparables permettent un suivi plus lisible de l'activité et une détection plus rapide des situations sensibles :

- **une vision consolidée de la vacance** par résidence, enrichie d'éléments qualitatifs ;
- **une meilleure visibilité des impayés** et du stock de dettes locatives, suivis par niveau de procédure.

Le service travaille avec les directions pour identifier les leviers de performance et mesurer les résultats au regard des objectifs. Son périmètre a vocation à s'élargir, avec des travaux en cours sur la vacance financière, l'état du patrimoine et le suivi des prestations, dans une logique d'amélioration continue.

L'appui opérationnel des Moyens généraux

En 2025, le service des Moyens Généraux a poursuivi sa mission d'appui opérationnel aux différentes directions de l'office, contribuant activement à l'amélioration des conditions de travail des équipes, à la sécurisation des moyens matériels et logistiques, ainsi qu'à l'accompagnement des transformations organisationnelles engagées par Valdevy : mobilier, équipements, adaptation des espaces... pour la mise en place du nouveau service de relation locataires, pilotage de opérations de déménagements à Cachan et Arcueil et de réorganisation des implantations au siège et à l'agence de Vitry.

Un poste supplémentaire a été pourvu afin de renforcer ses moyens, et le dispositif de formulaire de demandes, accessible sur l'intranet de Valdevy a été renforcé pour une meilleure réactivité et traçabilité des demandes.

À noter également une vaste opération de gestion et de transfert d'archives, dans le cadre d'une réflexion plus globale visant à rationaliser la gestion documentaire et à préparer un futur projet d'externalisation des archives.

La démarche qualité au cœur de Valdevy en 2025

En 2025, Valdevy a consolidé sa démarche qualité, avec pour objectif la certification ISO 9001, attendue en 2026. Cette ambition a guidé l'ensemble des actions de l'année, en renforçant la transversalité, la collaboration entre métiers et la lisibilité des activités.

Les « revues de processus », organisées en juin puis en novembre, ont permis de partager les bonnes pratiques, d'analyser la performance et d'identifier des axes d'amélioration de chaque service. Ces réunions, ouvertes à tous les métiers, témoignent de l'engagement collectif des équipes et de la volonté de Valdevy d'offrir un service toujours plus fiable et de qualité aux locataires.

Ce travail a permis la préparation de la « revue de direction », grand bilan annuel partagé de l'activité de Valdevy, et sa mise en perspective avec la politique qualité et des objectifs stratégiques de Valdevy.

Les synthèses de ces travaux, accessibles dans la base documentaire de l'intranet, assurent une transparence complète envers tous les collaborateurs. Ensemble, ces initiatives posent des bases solides pour l'amélioration continue.



Zoom

Le rapport de l'Ancols

L'agence nationale de contrôle du logement social a publié en février 2025 son rapport sur le contrôle des activités de Valdevy pour les exercices 2020-2023, années de fusions successives des organismes qui composent Valdevy. Le rapport soulève plusieurs irrégularités (21) et formule des recommandations (14) visant à renforcer la gestion, l'organisation et la conformité des activités.

VALDEVY a intégré ces constats comme une opportunité d'amélioration et a engagé un plan d'actions structuré pour répondre aux recommandations formulées. Fin 2025, faisant suite au rapport de l'Ancols :

> 9 recommandations ont été prises en compte et réalisées, 4 sont en cours de traitement

> 5 irrégularités sur les 21 soulevées restent à traiter et sont en cours de traitement fin 2025

Le contrôle de l'ANCOLS et le rapport :

Parmi les actions menées :



Evaluation des prestataires

Procédure en cours de création ;
Notation des prestataires dans chaque revue de processus ;



Gestion des compétences

Création de l'Ecole de la proximité ;
Mise à jour des fiches de poste ;



Gestion de la réclamation

Redéfinition des catégories de réclamations ;
Intégration et analyse des réclamations administratives ;
Optimisation des paramétrages ;



Ecoute des locataires

Amélioration des dispositifs d'écoute des locataires : baromètre et enquête annuelle ;



Délais de paiement

Suivi des délais ;
Objectifs de réduction des délais définis ;



Amélioration du système informatique

Internalisation de la DSI ;
Migration sur ULIS ;
Mise en place de l'intranet Connecty et d'une GED ;



Gestion de la masse salariale importante

Analyse de la pyramide des âges : baisse progressive de la masse salariale sur 5 ans liée aux départs en retraite ;



Cartographier les risques

Cartographie de l'ensemble des risques avec un intervenant externe ;



Structuration et pilotage des activités

Mise en place du pilotage de processus ;
Mise en place d'une revue de direction ;



Zoom Recrutement d'un responsable investissements

Un travail sur le suivi comptable des opérations d'investissement (constructions, réhab, renouvellement de composants) vient en appui des équipes de maîtrise d'ouvrage, du Patrimoine, et de la Direction technique de proximité. Objectif : un meilleur suivi de la facturation et la recherche de financements complémentaires pour les opérations d'investissements pour garantir leur réalisation.

« Mon objectif est de veiller à ce que les projets puissent se réaliser et être menés dans de bonnes conditions financières »

Brice Aissi,
responsable investissements

Les moyens financiers

L'année 2025 marque le retour à l'équilibre des comptes de Valdey : le résultat présente un excédent de 11 K€, après un déficit de 6,2 M€ en 2024 lié notamment au décalage de projets de cession et au départ du Kremlin-Bicêtre.

À la suite de cet exercice déficitaire, qui plaçait l'Office sous les seuils d'alerte réglementaires, le Conseil d'administration a validé en juillet 2025 un plan de mesures de redressement : maîtrise des dépenses de gestion, réduction de la vacance et des impayés, optimisation des recettes locatives, dégrèvements de taxes foncières et cessions d'actifs. Les premiers effets sont au rendez-vous : les produits progressent de 7,8 % (dynamique des loyers, cession d'un terrain à Gentilly, dégrèvements de taxes foncières), quand les charges n'augmentent que de 2,8 %. L'autofinancement net HLM, négatif en 2024, s'établit à + 6,46 % et au-dessus des seuils d'alerte sur les 3 dernières années. Ce redressement reste toutefois fragile : le résultat 2025 doit beaucoup à des événements exceptionnels non récurrents (Cession d'actif, Indemnités juridiques ...) et la trésorerie a diminué à 22,6 M€ fin 2025. Dans un contexte national tendu pour les bailleurs sociaux (inflation, coût des énergies, exigences de rénovation énergétique), la poursuite rigoureuse des mesures engagées demeure indispensable pour financer le plan stratégique de patrimoine.

Des choix forts

- Des recrutements significatifs sont à noter au second semestre 2025 : conseillers locataires pour la nouvelle plateforme téléphonique, responsable investissement, contrôleur de gestion, ainsi que pour la structuration d'une Direction des Systèmes d'Information (DSI). Ces **frais de personnel** (non récupérables et hors régie) sont toutefois contenus.
- **Les frais de gestion** font l'objet d'un enjeu fort de diminution : ils sont en très légère baisse en 2025 (-0,5%). Ce poste correspond à de multiples natures de dépenses (assurances, informatique, frais bancaires, frais postaux, ...).
- **Les frais de maintenance** du patrimoine augmentent en 2025 de +2 M€ (frais de régie compris). Il s'agit de l'entretien courant et du gros entretien, lequel s'élève à 8,6 M€, dont 3,5 M€ pour les états des lieux sortants. Valdey consacre 18,9% du total des loyers à ces frais, pour une médiane 2024 des OPH qui se situe à 16%.
- **Les dépenses de sinistres** sont en baisse de 12% par rapport à 2024, grâce à un travail d'amélioration de leur gestion par les agences, avec le service concerné.
- **Une progression des loyers des logements** de 4,9 %, soit 3,6 M€, à la suite de l'augmentation des loyers de 3,26% au

1^{er} janvier 2025 (application de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers - IRL), et à la livraison de nouveaux logements (218 en 2025).

Un contexte contraint

- **Les taxes foncières** représentent 18,6% du total des loyers (médiane 2024 des OPH : 13,3%). En 2025, elles ont toutefois diminué de près de 0,8 M€ du fait de la mise en œuvre de la nouvelle géographie prioritaire de la Ville (QPV), et ce malgré une révision des bases fiscales de +1,7%.
- **Le taux d'impayé** s'établit à 3,19% en 2025. Ce taux élevé s'explique par la constitution d'une provision pour couvrir le risque d'impayé accru sur les régularisations de charges. Pour autant, hors provision, ce taux serait de 2,41% contre 2,94% en 2024. La nouvelle réorganisation du contentieux commençant à porter ses fruits.
- **La dette** de Valdey, dont la quasi-totalité est à taux variable adossé au Livret A, progresse à 435 M€ fin 2025 ; les intérêts d'emprunt sont toutefois en très légère baisse, le taux du Livret A étant passé de 2,4 % en février 2025 à 1,7 % en août 2025.
- **La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** prive Valdey de plus de 3,5 M€ de recette annuelle de loyers. Si le taux de RLS est

passé de 5,64% à 4,40% des loyers en 2025, cette baisse du taux de ponction (-22,1%) est supérieure à celle que le gouvernement avait annoncée (-15%).

Un autofinancement fragile

L'autofinancement net HLM représente en 2025 +6,46% des produits d'activité, financiers et des charges récupérées, permettant de sortir du seuil d'alerte de 2024. L'autofinancement mesure la capacité financière de l'office à dégager, par son exploitation, des fonds propres pour ses activités d'investissement.

- **Intégration d'éléments exceptionnels** en 2025 : remboursement de malfaçons à hauteur de 0,9 M€ sur une de nos résidences, baisse de la RLS de 0,7 M€ décidée par l'Etat.
- **La cession** d'un terrain à Gentilly pour 5,3 M€ a dégagé un effet sur le résultat de +2,865 M€ après fiscalité : sans elle, le résultat 2025 aurait été déficitaire.

Valdey a engagé une diversification de ses ressources pour renforcer son Plan Stratégique Patrimonial (PSP) ambitieux : plus de 500 M€ sont programmés sur 10 ans, principalement pour des réhabilitations lourdes et thermiques (confort d'hiver, d'été et amélioration des logements) mais également la production de logements neufs, au-delà de la reconstitution des résidences démolies.

+ 6,46 %
d'autofinancement

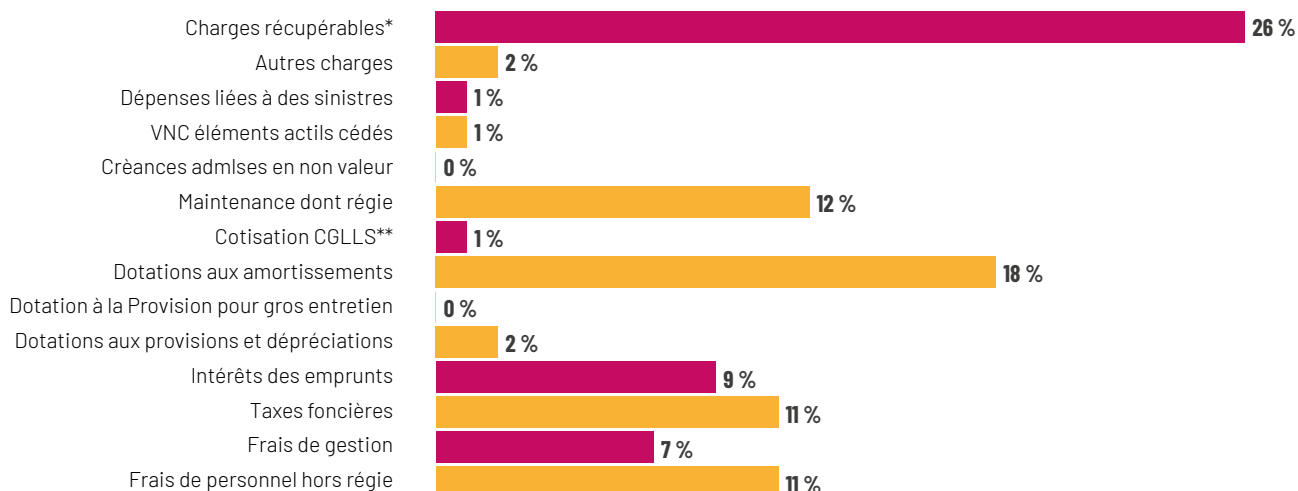
2,08 % de vacance
financière, hors démolition et
mise en service

26,7 % de ratio
d'endettement, inférieur à la
médiane des OPH (36,1 %)

Consommation	VALDEVY réel 2025	VALDEVY budget 2025	Consommation en %
loyers des logements	78 390 069,06	78 342 985,09	100,1%
RLS quittancée	-3 445 367,67	-3 496 600, 97	98,5%
SLS	709 196,49	744 000,00	95,3%
autres loyers (com, PK, foyers, divers)	6 983 844,30	7 062 433,41	98,9%
loyers et SLS quittancés	82 637 742,18	82 652 817,52	100,0%
provision pour charges locatives	34 121 506,12	36 411 589,10	93,7%
produits d'activité et divers	853 110,58	1 383 071,68	61,7%
production immobilisée	513 407,10	500 000,00	102,7%
reprise provision gros entretien	234 398,95		
reprise sur provisions dettes locataires	0,00	600 000,00	0,0%
reprise autres provisions	862 973,36		
reprise provision pour dépréciation d'actif	50 248,64	150 000,00	
produits financiers	198 572,46	457 250,00	132,4%
subvention d'exploitation et gros entretien	546 328,00	10 796 669, 00	119,5%
cession d'éléments d'actifs	5322 551,00	2 000 000,00	49,3%
dégrèvements TFPB	1514 674,42	600 000,00	75,7%
indemnités sinistres	629 411,61	6 756 528,00	104,9%
produits exceptionnels	8 960 407,55	23 243 518,68	132,6%
produits divers	19 686 083,67	142 307 925,31	84,7%
TOTAL PRODUITS	136 445 331, 97	133 053 719,14	95,9%

	CHARGES en € réalisées	VALDEVY réel 2025	VALDEVY budget 2025	Consommation en %
Non récupérables	Frais de personnel hors régie	14 768 847	16 406 552	90,0%
	Frais de gestion	9 360 518	10 206 988	91,7%
	Taxes foncières	15 551 134	16 118 640	96,5%
	Intérêts des emprunts	12 082 825	12 205 000	99,0%
	Dotations aux provisions et dépréciations	3 368 297	1 722 459	195,6%
	Dotation à la PGE	0	0	-
	Dotations aux amortissements	23 971 519	21 929 411	109,3%
	Cotisation CGLLS	1 052 448	1 534 357	68,6%
	Maintenance dont régie	15 744 185	16 640 065	94,6%
	Créances admises en non valeur	433 020	600 000	72,2%
	VNC éléments actifs cédés/remplacés	1 826 929	4 455 000	41,0%
	Dépenses liées à des sinistres	793 907	960 000	82,7%
	Autres charges	2 293 364	629 605	364,3%
	Charges récupérables	35 186 388	38 131 248	92,3%
	TOTAL	136 433 382	141 539 325	96,4%

Structure des charges 2025



* Dépenses avancées par l'Office mais à la charge du locataire via sa provision pour charge **CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social

