



ORDRE DU JOUR

Conseil d'Administration du 29 septembre 2026

Point d'actualité
PV séance du 8 juin 2026
PV séance du 29 juin 2026

Délibération n°1 : Désignation représentant CAF

Délibération n°2 : Dispositifs exceptionnels d'accompagnement à la régularisation des charges 2023 :
fond d'accompagnement social et bouclier charges

Délibération n°3 : Restitution au Conseil d'administration des décisions du Bureau

Délibération n°4 : Clôture financière de la Résidence IRIS (64 logements) à Vitry sur Seine

Délibération n°5 : Actions en justice introduite par la Directrice Générale

Délibération n°6 : Autorisation d'ester en justice STIM

Délibération n°7 : Autorisation d'ester en justice Copropriété 28 Président Wilson à Gentilly

Délibération n°8 : Désignation des membres de la commission électorale relative aux élections des
représentants des locataires

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 1

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI		X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE		X		Mme DI MERCURIO
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Composition du Conseil d'administration – désignation du représentant de la caisse d'allocations familiales

Le Président expose :

Vu les articles L. 421-8, R. 421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la composition et au renouvellement des conseils d'administration des offices publics de l'habitat ;

Vu la délibération du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 mai 2026 fixant l'effectif du Conseil d'administration de l'Office à 30 membres et en désignant une partie des membres ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de VALDEVY du 8 juin 2026 prenant acte de la composition du Conseil d'administration,

Considérant qu'à cette date, la désignation du membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales n'était pas parvenue et que cette désignation a été opérée le 23 juin 2026,

Considérant qu'il convient donc de prendre acte de cette désignation,

Le Conseil d'administration prend acte de la désignation opérée par la caisse d'allocations familiales pour la représenter en la personne de M. Erick MAHE.

A l'issue de cette désignation, il est rappelé que la composition du Conseil d'administration est la suivante :

Représentants de la collectivité de rattachement

a) Elu.e.s du Conseil Territorial

1. Guillaume SPIRO, Vice-Président Habitat du Grand Orly Seine Bièvre
2. Constance BLANCHARD – Arcueil
3. Thomas GIRY – Arcueil
4. Camille VIELHESCAZE - Cachan
5. Marie JAY - Gentilly
6. Antonin COIS - Villejuif
7. Hinda KADRI - Villejuif
8. Luc LADIRE – Vitry-sur-Seine
9. Shamine ATTAR – Vitry-sur-Seine

b) Personnalités qualifiées

10. Celine DI MERCURIO - Cachan
11. Axel DUMONT - Cachan
12. Bénédicte CARCONE - Arcueil

13. Flore MUNCK - Villejuif
14. Pierre DELOFFRE - Gentilly
15. Sébastien LEROUX - Gentilly
16. Pierre THOMAS – Vitry-sur-Seine
17. Alain MANOILESCO - Architecte

Représentants des organismes socio-professionnels

- Erick MAHE, représentant de la CAF ;
- Michel LANNEZ, représentant d'Action Logement Groupe ;

Représentants des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion ou du logement des personnes défavorisées

- Juliette PAPAZIAN représentante du CLLAJ Val-de-Bièvre;
- Valentina VUCHKOVA représentante du CLLAJ Ivry/Vitry;

Représentants des locataires

1. Céline AKOUHA (liste CNL)
2. Marie-Louise KANCEL (liste CNL)
3. Philippe LESPINASSE (liste CNL)
4. Hedi M'HALLAH (liste CLCV)
5. *Siège non pourvu (liste CGL)*

Représentants du personnel

1. Joël CARDOVILLE- Collège employés
2. Sébastien QUEMENER – Collège employés
3. Magalie MARAGNES – Collège Agent de maîtrise
4. Lahcen TMIMI – Collège Cadre

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

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 2

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Dispositifs exceptionnels d'accompagnement à la régularisation des charges 2023 : Fonds d'accompagnement social et bouclier charges

Le Président expose :

Vu les articles L. 421-1 et R. 421-16 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en ce qu'ils indiquent que :

- les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ont notamment pour mission de mener des « *actions d'insertion sociale et d'accompagnement des publics en difficulté* »
- le Conseil d'Administration d'un OPH règle par ses délibérations les affaires de l'office et notamment la politique sociale et tarifaire applicable aux locataires

Considérant que dans un contexte d'inflation impactant durablement les dépenses liées au logement (et tout particulièrement les prix de l'énergie), les régularisations annuelles de charges atteignent un niveau particulièrement élevé et représentent un facteur de fragilisation économique pour certains locataires ;

Considérant que si la majorité des ménages parvient à absorber cette dépense, certains connaissent des difficultés ponctuelles pouvant entraîner des retards de paiement, voire l'apparition d'une dette locative ;

Considérant qu'il paraît pertinent de renforcer la politique de prévention des impayés, en mettant en place des dispositifs d'accompagnement ciblés exceptionnels relatifs à la régularisation des charges 2023 ;

Considérant qu'un fonds d'accompagnement social sera destiné au public ciblé dans la note jointe, selon des critères objectifs, transparents et équitables qui seront communiqués aux locataires ;

Considérant que dans le même esprit, il paraît pertinent de mettre en place un bouclier charges s'adressant aux 140 locataires pour lesquels la régularisation de charges est supérieure à 1000 € avec une réduction de 40% à concurrence d'un reste à charge minimal de 999,00€.

Considérant que les équilibres financiers de l'OPH permettent d'attribuer une dotation respective de 50 000 € et 45 000 € (pour rappel le budget de l'OPH est de l'ordre de 140 M€) ;

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

Article 1 :

Approuve la mise en place du fonds d'accompagnement social à la régularisation des charges 2023 pour un montant maximum de 50 000 €.

CA du 29 septembre 2026
Délibération N° 2

Article 2 :

Approuve la mise en place du bouclier charges à la régularisation des charges 2023 pour un montant maximum de 45 000 €.

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

Dispositifs exceptionnels d'accompagnement à la régularisation des charges 2023 : Fonds d'accompagnement social et bouclier charges

Contexte et fondements des dispositifs :

Dans un contexte d'inflation impactant durablement les dépenses liées au logement (énergie), les régularisations annuelles de charges atteignent un niveau particulièrement élevé et représentent un facteur de fragilisation économique pour certains locataires.

Si la majorité des ménages parvient à absorber cette dépense, certains connaissent des difficultés ponctuelles pouvant entraîner des retards de paiement, voire l'apparition d'une dette locative.

Afin de renforcer sa politique de prévention des impayés et d'accompagnement des ménages les plus fragiles, Valdevy met en place :

Un Fonds d'accompagnement social exceptionnel à la régularisation des charges.

Pour l'exercice 2026, ce dispositif est doté d'une enveloppe maximale de 50 000 €, attribuée dans la limite des crédits disponibles.

Le fonds poursuit un double objectif : concilier solidarité envers les locataires les plus fragilisés pour un enjeu de prévention des impayés et gestion maîtrisée de l'enveloppe financière.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- limiter l'impact financier des régularisations de charges,
- soutenir les ménages rencontrant une difficulté budgétaire ponctuelle,
- prévenir l'apparition ou l'aggravation des impayés,
- favoriser le maintien dans le logement,
- compléter les dispositifs de droit commun

Le dispositif repose sur quatre principes directeurs :

- **Aller vers** : Valdevy identifie les ménages potentiellement éligibles à partir des données dont il dispose et les accompagne dans leurs démarches en limitant les pièces justificatives à fournir lorsque celles-ci ne sont pas déjà en sa possession.
- **Équité** : les aides sont attribuées selon des critères objectifs, transparents et identiques pour l'ensemble des ménages.
- **Prévention** : le fonds intervient avant que les difficultés ponctuelles ne se transforment en impayés durables.

- **Complémentarité** : le dispositif ne se substitue pas aux aides de droit commun (FUS, aides des partenaires, etc.) mais intervient en complément lorsque celles-ci ne peuvent être mobilisées.

1. Repérage des ménages éligibles :

Afin de limiter les démarches administratives des locataires, un repérage préalable est réalisé à partir des informations détenues par Valdevy.

Cette présélection repose notamment sur :

- les données issues de l'enquête OPS 2025 (ressources N-3 par rapport à 2026) elles seront réactualisées au moment de l'analyse des dossiers ;
- le montant de la régularisation de charges ;
- la situation de leur compte locataire ;

Les ménages identifiés reçoivent un courrier les informant de leur éligibilité potentielle au dispositif.

Lorsque certaines informations nécessitent une actualisation, seuls les justificatifs indispensables sont demandés afin de permettre l'instruction du dossier.

2. Critères d'attribution de l'aide :

Pour bénéficier du fonds, le ménage doit satisfaire aux critères cumulatifs suivants.

2.1 Situation locative :

Le ménage doit présenter une situation locative compatible avec la vocation préventive du dispositif :

- solde locatif nul ;
- ou dette locative inférieure à **350 €** ou représentant moins d'un mois de loyer.

Ce plafond permet de réserver le fonds aux situations relevant de la prévention des impayés.

2.2 Situation sociale :

Le ménage doit :

- être éligible au FSH en barème 2 ou 3 ;
- ou être hors barème.

Les ménages relevant du barème 1 sont orientés prioritairement vers le Fonds Unique de Solidarité (FUS).

Toutefois, lorsqu'un dossier FSH est déjà en cours d'instruction et que la régularisation de charges est susceptible d'entraîner un dépassement du plafond de dette autorisé (5 345 €), une dérogation pourra être examinée après avis du pôle social.

2.3 Situation budgétaire :

L'étude de la situation budgétaire repose sur deux indicateurs complémentaires :

- le **reste à vivre**, permettant d'apprécier la fragilité financière réelle du ménage ;
- le **taux d'effort logement**, permettant de mesurer la part des ressources consacrée au logement et de déterminer le montant de l'aide.

Le reste à vivre :

Le reste à vivre doit être inférieur ou égal à **15 € par jour et par personne**.

Son calcul tient compte :

- de la composition familiale,
- des ressources de l'ensemble du foyer,
- des charges contraintes du ménage.

Les principales charges prises en compte sont notamment :

le loyer - les charges locatives - l'électricité et le gaz - l'eau - l'assurance habitation - l'assurance automobile - les abonnements de transport - les frais de téléphonie (30 € maximum pour internet et 20 € pour le téléphone mobile) - la complémentaire santé - les pensions alimentaires versées - les frais de restauration scolaire - les frais de garde d'enfants - les remboursements de crédits et dettes (hors dettes familiales) etc.

Le taux d'effort logement :

Le taux d'effort correspond à la part des ressources mensuelles consacrée aux dépenses de logement.

Il est calculé selon la formule suivante :

Taux d'effort = (Loyer + charges récupérables) × 100 / Ressources mensuelles du foyer

Le taux d'effort constitue un critère de priorisation des ménages et détermine le niveau de l'aide financière attribuée.

3. Instruction et versement de l'aide :

Le parcours d'instruction est organisé selon les étapes suivantes :

1. Identification des ménages potentiellement éligibles à partir des données détenues par Valdevy. **A ce jour potentiellement 3 300 locataires pourraient être concernés par ce dispositif sous réserve de l'étude de leur situation et des critères définis (reste à vivre et taux d'effort).**
2. Envoi d'un courrier d'information aux 3 300 ménages concernés.

3. Réception et vérification des pièces justificatives, lorsqu'elles ne sont pas déjà disponibles.
4. Réalisation par les CESF :
 - d'un diagnostic budgétaire,
 - du calcul du reste à vivre et du taux d'effort,
 - d'une proposition d'attribution.
5. Validation de la décision par la Direction et du Bureau de Valdevy.
6. Versement de l'aide au ménage - sur le compte locataire si le solde est débiteur ou par virement bancaire si le compte est créditeur.
7. Courrier aux locataires pour les informer de l'obtention de l'aide et peut être la nécessité de muter sur un logement plus adapté.

Ce dispositif sera bien évident ouvert aux locataires qui ont déjà souscrit un plan d'apurement. L'aide viendra dans ce cas en déduction des mensualités correspondantes.

4. Montant de l'aide :

Le fonds intervient pour les régularisations de charges comprises à partir de **150 €**.
Le montant de l'aide est déterminé en fonction du taux d'effort logement.

Taux d'effort logement	Montant de l'aide
De 30 % à 35 % (inclus)	100 €
Strictement supérieur à 35 %	150 €

Si le nombre de ménages éligibles excédait les crédits disponibles, les aides seraient attribuées en priorité aux ménages présentant les taux d'effort les plus élevés. A contrario si le dispositif devait être trop restrictif le critère du reste à vivre pourrait être assoupli.

L'aide est attribuée une seule fois par ménage au titre d'une même campagne annuelle de régularisation des charges.

Il convient de préciser qu'à la différence du FSH, le Fonds d'Aide ne prévoit pas de taux d'effort logement maximal de référence, notamment le seuil de 45 %. Toutefois, cette absence de critère réglementaire ne doit pas occulter la nécessité d'apprécier l'adéquation entre les ressources du ménage et le coût de son logement.

Ainsi, l'analyse des situations faisant apparaître un taux d'effort particulièrement élevé permettra d'identifier les ménages pour lesquels le logement apparaît inadapte au regard de leur capacité budgétaire. Ces situations pourront nécessiter

Note de présentation

un accompagnement spécifique, notamment en lien avec le service attribution, afin d'étudier les possibilités de mutation vers un logement plus adapté à leur situation financière. Un courrier pourra en ce sens pourrait être adressé aux ménages concernés peut être en même temps que le courrier indiquant la réception de l'aide.

5. Gouvernance :

Le dispositif est placé sous la responsabilité de la Direction.

Les Conseillères en Économie Sociale Familiale assurent :

- l'analyse budgétaire des situations,
- la vérification des critères d'éligibilité,
- la formulation des propositions d'attribution.

La validation finale des aides relève de la Direction de Valdevy.

Un bilan annuel du dispositif devra être réalisé afin d'évaluer :

- le nombre de ménages accompagnés,
- le montant total des aides attribuées,
- le profil des bénéficiaires,
- l'impact du dispositif sur les impayés de régularisation de charges,
- les éventuelles évolutions à apporter au fonds.

Conclusion :

Le Fonds d'aide exceptionnel à la régularisation des charges constitue un levier complémentaire de la politique sociale de Valdevy.

En associant un repérage proactif des ménages, une expertise sociale assurée par les CESF et des critères d'attribution transparents, ce dispositif permet d'apporter une réponse rapide et adaptée aux locataires les plus fragilisés, tout en maîtrisant les moyens financiers mobilisés.

Au-delà de la réponse immédiate apportée aux situations de fragilité, ce dispositif permettra également d'identifier les ménages dont le logement n'est plus adapté à leur capacité budgétaire. Un travail complémentaire sur les mutations pour motif budgétaire devra alors être engagé, en lien avec le service attribution, afin de favoriser des parcours résidentiels adaptés et de ne pas maintenir durablement des ménages dans des situations inappropriées.

Le présent dispositif est applicable à la campagne de régularisation des charges 2023. Il pourra être ajusté lors des exercices suivants en fonction du bilan annuel, des besoins des locataires et des orientations arrêtées par la Direction.

Un bouclier charges

Il s'adresse de manière automatique aux 140 locataires pour lesquels la régularisation de charges est supérieure à 1000 €. L'enveloppe dédiée est de 45 000€.

Il s'inscrit dans un contexte exceptionnel lié aux charges 2023. Les régularisations de charges connaissent une hausse sans précédent, principalement sous l'effet de l'augmentation des coûts de l'énergie, du chauffage collectif et de l'électricité. Malgré les efforts de maîtrise des dépenses engagés par l'Office, certains ménages se retrouvent confrontés à des soldes de régularisation supérieurs à 1 000 €, difficiles à absorber même avec un plan d'apurement.

L'enjeu n'est pas seulement financier : une dette de charges importante peut fragiliser durablement l'équilibre budgétaire des familles, entraîner des impayés de loyer et accroître les situations de précarité.

Le Bouclier Charges poursuit un double objectif : protéger les locataires les plus exposés en réduisant le reste à charge des régularisations exceptionnelles et préserver la santé financière de l'Office en évitant la constitution de dettes difficilement recouvrables et en favorisant le paiement des charges courantes.

Il s'agit d'un dispositif de prévention des impayés autant que d'une mesure de solidarité.

Le seuil de 1000 € permet de cibler les situations réellement exceptionnelles. Une régularisation supérieure à 1 000 € représente, pour de nombreux ménages du parc social, plus d'un demi-mois de revenus disponibles ou plusieurs mois de capacité d'épargne. Le dispositif concentre ainsi les moyens de l'Office sur les situations les plus critiques, dans un souci d'équité et de bonne gestion des fonds publics.

Un dispositif responsable

Le Bouclier Charges n'a pas vocation à se substituer au paiement normal des charges ni à effacer systématiquement les régularisations. Il constitue une aide exceptionnelle, encadrée et ciblée, conditionnée à un montant minimal de régularisation de 999,00 €.

Pour ces locataires, Valdevy prend en charge une réduction de 40% de la régularisation des charges à concurrence d'un reste à charge minimal de 999,00€.

Cette approche conjugue solidarité, responsabilité et équité.

Note de présentation

Ces deux dispositifs exceptionnels d'accompagnement à la régularisation des charges 2023 traduisent la vocation de Valdevy : être un bailleur responsable qui maîtrise ses dépenses, mais qui sait également protéger ses locataires lorsque des circonstances exceptionnelles créent une charge financière difficilement soutenable. C'est une mesure de solidarité ciblée, au service de la prévention des impayés et de la stabilité résidentielle.

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 3

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Délibération n° 3

Restitution au Conseil d'administration des décisions du Bureau

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 bureau peut recevoir délégation de compétence pour l'exercice de certaines attributions du conseil d'administration ;

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 bureau rend compte de son activité au conseil d'administration* » ;

Vu la délibération n°5 du Conseil d'administration en date du 8 juin 2026, délégrant au Bureau les compétences relatives aux programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ; aux actes de disposition à l'exception de ceux portant sur la vente de logements sociaux ; et aux transactions.

Considérant que le Bureau s'est réuni par trois fois depuis la séance du Conseil d'administration du 8 juin 2026, en date du 29 juin, du 7 juillet et du 8 septembre 2026 ;

Considérant que le Bureau a procédé à l'examen et à la validation de l'ensemble des dossiers soumis dans le cadre de la délégation de compétences ;

Considérant que ces décisions ont été prises dans le strict respect des limites de la délégation consentie et des intérêts de l'OPH ;

Considérant le tableau annexé à la présente délibération ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré,

Délibération n° 3

Article unique :

Prend acte des décisions prises par le Bureau.

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

Restitution au Conseil d'administration des décisions du Bureau

Au cours de ses séances le Bureau a pris des décisions sur les transactions visées ci-après :

Séance	Objet	Partie	Montant
29 juin 2026	Transaction dans le cadre d'un litige prud'homal	Salariée	Entre 63.000 à 70.000 euros bruts
7 juillet 2026	Accord transaction pour la détermination du montant des cotisations due sur la période 2016-2026	SIIM 94	Annulation des cotisations réclamées : 1,7M€ Cotisations dues : 400 000€
8 septembre 2026	Ratification du protocole transactionnel définitif avec le SIIM94	SIIM 94	Annulation des cotisations réclamées : 1,7M€ Cotisations dues : 400 000€
8 septembre 2026	Indemnisation au bénéfice de Valdevy pour des fuites de monoxyde de carbone constatées dans les logements dans le cadre des travaux de la résidence Chamoiserie (Gentilly)	SPEBI	26 930,77 euros TTC

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY		X		Mme CARCONE
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 4

Clôture financière de la Résidence IRIS (64 logements) à Vitry sur Seine

Le Président expose :

Vu les délibérations n° 2014 10 21 13 et 2015 03 03 05 lançant l'opération de l'ilot Hb (baptisée Résidence Iris) de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2018 10 23 05 modifiant le plan de financement prévisionnel de l'opération de la Résidence IRIS (ZAC Rouget de Lisle) à Vitry-sur-Seine ;

Vu la note jointe ;

Considérant qu'il convient de prendre acte de la clôture financière définitive de l'opération d'investissement de la résidence « IRIS », portant sur 64 logements sociaux à Vitry-sur-Seine, dont la réception est prononcée ;

Considérant que la clôture définitive ne peut intervenir que lorsque toutes les dépenses sont réglées et toutes les recettes encaissées et qu'il y a donc toujours un délai important entre la fin des travaux et la comptabilisation de la dernière dépense ou recette ;

Considérant que la clôture financière définitive permet de déterminer, au vu du plan de financement définitif, la part de fonds propres restant à la charge de l'organisme (coût définitif – emprunts – subventions = fonds propres) ;

Considérant qu'il est donc proposé d'approuver la clôture financière définitive de l'opération (le prix de revient définitif, les emprunts encaissés, les subventions encaissées, la part de fonds propres) et d'acter des fonds propres utilisés pour cette opération ;

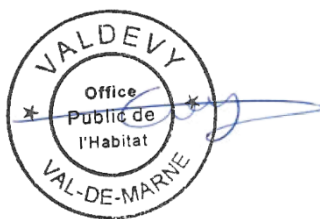
Le Conseil d'administration, après en avoir débattu,

Article 1 : Prend acte du plan de financement définitif de l'opération de la Résidence IRIS et notamment :

- du montant des fonds propres affectés au financement de cette l'opération pour 2 731 336,90 € ;
- du décompte définitif des dépenses pour 14 258 836,47 € ;

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

Note de présentation

Clôture comptable de la résidence IRIS

Il convient de se prononcer sur la clôture financière définitive de l'opération d'investissement de la résidence « IRIS », portant sur 64 logements sociaux à Vitry-sur-Seine, dont la réception est prononcée.

La clôture définitive ne peut intervenir que lorsque toutes les dépenses sont réglées et toutes les recettes encaissées. Il y a donc toujours un délai important entre la fin des travaux et la comptabilisation de la dernière dépense ou recette.

La clôture financière définitive permet de déterminer, au vu du plan de financement définitif, la part de fonds propres restant à la charge de l'organisme (coût définitif – emprunts – subventions = fonds propres).

Il est donc proposé d'approuver la clôture financière définitive de l'opération indiquée sur le tableau joint (annexe 1), lequel fait apparaître : - le prix de revient définitif - les emprunts encaissés - les subventions encaissées - la part de fonds propres - et de décider des fonds propres utilisés pour ces opérations.

Conformément aux prescriptions comptables en vigueur, il conviendra de passer sur l'exercice 2026, pour ce montant, l'écriture comptable correspondante.

1. Évolution du prix de revient

Le prix de revient définitif s'établit à **14 258 836,47 €**, contre **12 333 797 €** au budget prévisionnel approuvé en 2018, soit une augmentation de **1 925 039,47 € +16 %**. Cf annexe 1

Cette évolution résulte principalement :

- de l'application d'un taux de TVA de 10%, au lieu du taux de 5.5 % retenu au bilan prévisionnel, soit un impact de + 0,5 M€ ;
- de l'évolution du coût des travaux, liée notamment aux révisions de prix, aux adaptations en cours de chantier et aux surcoûts consécutifs à l'arrêt du chantier pendant la période COVID. Soit un impact de + 0,9 M€
- de la participation au financement de l'œuvre d'art sur la ZAC, du raccordement au réseau de chauffage urbain, des honoraires, frais annexes, actualisations qui représentent un surcoût de + 0,7 M€.
- d'une pénalité de 0,09 M€, correspondant aux pénalités de retard de livraison et d'occupation du domaine SADEV.

2. Évolution du marché principal de construction

Le décompte général et définitif du groupement 3LM BÂTIMENT / SOLETANCHE BACHY PIEUX s'établit à 9 418 782,57 € HT (cf Annexe 3), contre un marché initial de 8 709 038,99 € HT, soit une évolution de +709 743,58 € HT (+8,2 %).

3. Incidence sur le plan de financement

La hausse du prix de revient n'a été que partiellement couverte par les financements externes. Les subventions diminuent de 0,03 M€, principalement en raison de la baisse de la participation départementale, partiellement compensée par une recette Enedis non prévue initialement.

Les emprunts progressent de 0,5 M€. La diminution du prêt CDC a été compensée par la mobilisation d'un prêt Action Logement complémentaire et par le renforcement du prêt complémentaire privé.

En conséquence, **les fonds propres définitifs s'élèvent à 2,7 M€**, contre 1,2 M€ initialement prévus, soit une augmentation de 1,5 M€. Leur part dans le financement de l'opération passe ainsi de 10 % à 19%. **Cf Annexe 2**

5. Conclusion et proposition de décision

L'évolution du prix de revient s'explique principalement par l'application du taux de TVA de 10 %, les révisions de prix, les adaptations intervenues en cours de chantier et les conséquences de l'arrêt de chantier pendant la période COVID. Ces éléments conduisent à renforcer les fonds propres nécessaires à l'équilibre définitif de l'opération. Il est soumis au Conseil d'administration la délibération de clôture arrêtant le prix de revient définitif à 14 258 836,47 € et le plan de financement définitif correspondant.

Annexe 1

Plan de financement Résidence IRIS 64 Logements						
Prix de revient Total	Prévisionnel		Réalisé		Variation	
	12 333 797,00 €	100%	14 258 836,47 €	100%	1 925 039,47 €	16%
Subventions						
Subvention Etat ANRU	154 000,00		154 000,00		0,00	
Subvention Etat	374 386,00		374 385,00		-1,00	
Subvention Département	422 005,00		359 351,00		-62 654,00	
Subvention Ville	337 847,00		337 847,00		0,00	
Subvention Enedis	0,00		28 425,31		28 425,31	
Sous-total Subventions	1 288 238,00 €	10%	1 254 008,31 €	9%	-34 229,69 €	-3%
Emprunts						
Prêt CDC	8 834 680,00		8 458 592,26		-376 087,74	
Prêt Action Logement	520 000,00		907 400,00		387 400,00	
Prêt complémentaire privé	457 499,00		907 499,00		450 000,00	
Sous-total Emprunts	9 812 179,00 €	80%	10 273 491,26 €	72%	461 312,26 €	5%
Fonds Propres						
Fonds propres	1 233 380,00 €	10%	2 731 336,90 €	19%	1 497 956,90 €	121%

Annexe 2

Détail prix de revient et financement réalisé Résidence IRIS			
Prix de revient définitif		Financement Réalisé	
Foncier	2 085 376,82	Subvention Surcharge Foncier Etat	173 283,00
		Subvention Surcharge Foncier Ville	337 847,00
		Prêt foncier CDC	1 574 246,82
TERRAIN	2 085 376,82 €	FINANCEMENT TERRAIN	2 085 376,82 €
Construction	12 173 459,65	Subvention Etat	17 255,00
		Subvention Département	359 351,00
		Subvention Ville	337 847,00
		Enedis	28 425,31
		Prêt CDC	6 884 345,44
		Prêt ALS	907 400,00
		Prêt complémentaire privé	907 499,00
		Fonds propres	2 731 336,90
IMMEUBLE	12 173 459,65 €	FINANCEMENT IMMEUBLE	12 173 459,65 €
TOTAL OPERATION	14 258 836,47 €	TOTAL OPERATION	14 258 836,47 €

Annexe 3

Evolution du coût du marché principal de construction	
Composante	Montant HT
Marché initial	8 709 038,99
Ordres de service n°2 à n°31	263 573,89
Mémoire indemnitaire COVID (OS n°30)	112 268,20
Devis 037722.MRI.001	27 926,80
Revalorisations	305 974,69
Total du décompte final	9 418 782,57 €

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 5

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY		X		Mme CARCONE
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Délibération n° 5

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

Objet : Présentation des actions en justice suivies 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°6 du Conseil d'administration en date du 8 juin 2026, 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 € ;

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

Délibération n° 5

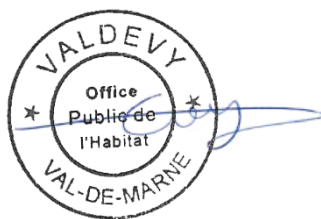
Article unique :

Prend acte du rapport de la Directrice Générale concernant les actions en justice qu'elle a introduites depuis la dernière séance du 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.

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

PARTIE ADVERSE	STATUT VALDEVY (défendeur ou demandeur)	NATURE DU CONTENTIEUX	DATE D'OUVERTURE	OBJET DU LITIGE	ETAT PROCEDURE	PROCHAINE ECHEANCE	Passage CA
Etablissement S.	DEM	Administratif	27/07/2026	Sortie du Syndicat intercommunal, VALDEVY s'oppose au paiement des cotisations (2023-2026 / 30 titres)	Recours contentieux déposé le 27/07/2026	En attente annulation des titres pour désistement // à défaut : en attente date d'audience	Délib 15/12/2025
Etablissement S.	DEM	Administratif	27/07/2026	Sortie du Syndicat intercommunal, VALDEVY s'oppose au paiement des cotisations (les titres n° 42 et 54 de 2026)	Recours contentieux déposé le 27/07/2026	En attente annulation des titres pour désistement // à défaut : en attente date d'audience	Délib 15/12/2025
Etablissement SY.	DEF	Immobilier	10/11/2025	Référé expertise - Désordres affectant les parties communes (toiture et sous-sol - infiltrations récurrentes, défauts détachement)	Il s'agissait de logements faisant partie d'un programme d'accession à la propriété. VALDEVY n'est plus propriétaire depuis plusieurs années. VALDEVY a été assigné le 02/09/2026 Date d'audience : 02/03/2027	En attente date d'audience	Délib 29/09/2026

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 6

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY		X		Mme CARCONE
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Délibération n° 6

Autorisation donnée à Madame la Directrice générale d'ester en justice - dossier VALDEVY c/ STIM TECHNIBAT.

Monsieur le Président expose :

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux attributions respectives des organes dirigeants, qui dispose que le directeur général est habilité à représenter l'office en justice sans autorisation préalable du conseil d'administration en cas d'urgence et pour les procédures de recouvrement de créances ;

Vu ce même article qui dispose également que « Le directeur général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le conseil d'administration. Cette autorisation du conseil d'administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R. 421-8. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à 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°6 du Conseil d'administration en date du 8 juin 2026, autorisant la Directrice générale à ester en justice dans les affaires dont le montant du litige n'excède pas 100 000 € ;

Considérant que la directrice générale de VALDEVY doit obtenir une autorisation du conseil d'administration pour ester en justice, hors exceptions prévues par le Code de la construction et de l'habitation et rappelées ci-dessus ;

Considérant que, par acte d'engagement du 29 avril 2019, l'Office Public de l'Habitat Arcueil-Gentilly, aux droits duquel vient désormais VALDEVY, a confié à la société STIM TECHNIBAT les travaux d'isolation et de peintures des façades de la Résidence Clément Ader à Arcueil ;

Considérant que l'exécution de ce marché a été marquée par des retards successifs et de nombreuses malfaçons imputables à la société STIM TECHNIBAT ;

Délibération n° 6

Considérant que, par courrier du 22 février 2022, VALDEVY a résilié le marché aux torts, frais et risques exclusifs de la société STIM TECHNIBAT, et a fait réaliser l'achèvement des travaux par un marché de substitution attribué à la société SPEBI, réceptionné le 14 octobre 2024 ;

Considérant que le décompte de résiliation, notifié par voie d'huissier à la société STIM TECHNIBAT le 19 juin 2025, n'a pas été contesté par cette dernière, et que la facture correspondante, d'un montant de 2.053.544,00 € TTC, adressée le 12 décembre 2025, est demeurée impayée ;

Considérant qu'en l'absence de règlement amiable, VALDEVY doit saisir le Tribunal administratif de Melun d'une requête en référé provision, sur le fondement de l'article R.541-1 du Code de justice administrative, afin d'obtenir la condamnation de la société STIM TECHNIBAT à lui verser la somme de 2.154.344,00 € TTC, assortie des intérêts légaux et de leur capitalisation ; ainsi qu'une somme de 3.000 € au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative ;

Considérant que le montant de cette créance dépasse le plafond fixé par la délibération du Conseil d'administration n°6 en date du 8 juin 2026 précitée ;

Considérant qu'il convient, à cette fin, que VALDEVY soit valablement représenté en justice ;

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

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice générale de VALDEVY, à ester en justice, au nom et pour le compte de l'Office, dans le cadre du litige qui l'oppose à la société STIM TECHNIBAT, et d'autoriser, en tant que nécessaire, toute action en justice devant toute juridiction compétente à l'effet de faire valoir les droits de l'office dans le cadre de ce litige.

Délibération n° 6

Article 2 :

Admet que cette autorisation spécifique est rendue nécessaire par le montant de la créance, qui excède le seuil fixé par la délibération n°6 du 8 juin 2026.

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

CA du 29 septembre 2026

Délibération N° 7

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY		X		Mme CARCONE
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Délibération n° 7

Autorisation donnée à Madame la Directrice générale d'ester en justice - dossier VALDEVY c/ Syndicat des copropriétaires.

Monsieur le Président expose :

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux attributions respectives des organes dirigeants, qui dispose que le directeur général est habilité à représenter l'office en justice sans autorisation préalable du conseil d'administration en cas d'urgence et pour les procédures de recouvrement de créances ;

Vu ce même article qui dispose également que « Le directeur général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le conseil d'administration. Cette autorisation du conseil d'administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R. 421-8. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à 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°6 du Conseil d'administration en date du 8 juin 2026, autorisant la Directrice générale à ester en justice dans les affaires dont le montant du litige n'excède pas 100 000 € ;

Considérant que la directrice générale de VALDEVY doit obtenir une autorisation du conseil d'administration pour ester en justice, hors exceptions prévues par le Code de la construction et de l'habitation et rappelées ci-dessus ;

Considérant que VALDEVY est intervenue en qualité de maître d'ouvrage pour la réalisation d'un immeuble de 12 logements et d'un commerce en pied d'immeuble, sis 28 rue du Président Wilson à Gentilly, livré le 7 novembre 2016.

Délibération n° 7

Considérant qu'à la suite à de désordres signalés sur cet immeuble, VALDEVY a été assigné par le syndicat des copropriétaires du 28 rue du Président Wilson à Gentilly, et des copropriétaires personnes physiques, dans un premier temps en référé expertise (cf. délibération n°5) puis dans un deuxième temps, devant le Tribunal judiciaire de Créteil aux fins notamment de condamnation in solidum de VALDEVY et des autres intervenants à l'acte de construire (maître d'œuvre, entreprise,...) au paiement de la somme totale de 395 000 € à titre de dommages et intérêts, outre les frais irrépétibles et les entiers frais et dépens ;

Considérant que ce montant excède le seuil de 100 000 € fixé par la délibération du Conseil d'administration n°6 en date du 8 juin 2026 précitée ;

Considérant qu'il y a lieu, dans ces conditions, d'autoriser spécifiquement la Directrice générale à défendre les intérêts de l'Office dans le cadre de cette procédure ;

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

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice générale de VALDEVY, à ester en justice, au nom et pour le compte de l'Office, dans le cadre du litige qui l'oppose au syndicat des copropriétaires du 28 rue du Président Wilson à Gentilly, ainsi qu'à des copropriétaires personnes physiques, et d'autoriser, en tant que nécessaire, toute action en justice devant toute juridiction compétente à l'effet de faire valoir les droits de l'office dans le cadre de ce litige.

Article 2 :

Admet que cette autorisation spécifique est rendue nécessaire par le montant de la créance, qui excède le seuil fixé par la délibération n°6 du 8 juin 2026.

Antonin COIS

Président du Conseil d'Administration



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

Publiée le

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 29 septembre 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		
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONE	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE			X	
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT		X		Mme DI MERCURIO
M	Thomas	GIRY		X		Mme CARCONE
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE	X			
M	Erick	MAHE	X			
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK		X		
Mme	Juliette	PAPAZIAN	X			
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

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.

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

Délibération N°8

Désignation des membres de la commission électorale pour les élections des représentants des locataires – novembre 2026

Le Président expose :

Vu l'article R. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration des Offices publics de l'habitat ;

Vu le protocole d'accord relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires, validé par le Conseil d'administration de VALDEVY lors de sa séance du 9 février 2026 et signé le 12 mars 2026 par les associations représentatives ; notamment les dispositions de l'article 3 du protocole d'accord relatives à la Commission électorale ;

Considérant que la Commission électorale est chargée notamment d'examiner la recevabilité des listes déposées et de rendre un avis sur toute question ou difficulté relative aux opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats ;

Considérant que la date limite de dépôt des listes étant fixée au jeudi 1er octobre 2026, la Commission électorale se réunira le lundi 5 octobre 2026 à 10h00, en présentiel au siège de VALDEVY, afin d'examiner la recevabilité des listes déposées ;

Considérant que la Commission électorale sera également présente lors des opérations de dépouillement, le vendredi 27 novembre 2026 à compter de 9h00, au siège de VALDEVY ;

Considérant que pour toute autre question relevant de sa compétence, les membres de la Commission seront convoqués par VALDEVY au moins 48 heures avant la réunion, en présentiel ou en visioconférence ;

Considérant que les représentants des associations ayant déposé une liste, conformément aux dispositions du protocole d'accord et sous réserve du dépôt effectif des listes, devraient être au nombre 4 (CGL, CLCV, CNL, UNLI) ;

Considérant que, conformément à l'article 3 du protocole, la commission électorale est composée des représentants désignés par chacune des listes et des représentants de VALDEVY désignés par son Conseil d'administration et qu'elle est présidée par le Président du Conseil d'administration ou son représentant ;

Considérant qu'il est proposé de ce fait de désigner 4 représentants pour VALDEVY ;

Le Conseil d'administration, après en avoir débattu, et à l'unanimité :

Délibération N°8

Article 1 :

Désigne, pour représenter VALDEVY à la commission électorale, en sus de son Président (ou son représentant), les représentants suivants :

- M. Sébastien LEROUX
- Mme Marianne PICARD
- M. Patrick BARDON
- Mme Nathalie VILLEGIER-VOYVODOV

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