

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

29 juin 2026

ÉTAIENT PRÉSENTS

Mme Constance BLANCHARD, Mme Bénédice CARCONE, M. Joël CARDOVILLE, M. Antonin COIS, Mme Céline DI MERCURIO, M. Thomas GIRY, Mme Hinda KADRI, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Michel LANNEZ, M. Sébastien LEROUX, M. Alain MANOILESCO, Mme Magalie MARAGNES, M. Sébastien QUEMENER, M. Pierre THOMAS, M. Lahcen TMIMI, M. Camille VIELHESCAZE.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Mme Céline AKOUHA a donné pouvoir à Mme Marie-Louise KANCEL ;
M. Shamime ATTAR a donné pouvoir à M. Pierre THOMAS ;
M. Pierre DELOFFRE a donné pouvoir à M. Sébastien LEROUX ;
M. Axel DUMONT a donné pouvoir à M. Camille VIELHESCAZE ;
Mme Marie JAY a donné pouvoir à M. Sébastien LEROUX ;
M. Luc LADIRE a donné pouvoir à M. Pierre THOMAS ;
Mme Florence MUNCK a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
Mme Juliette PAPAZIAN a donné pouvoir à Mme Céline DI MERCURIO ;
M. Guillaume SPIRO a donné pouvoir à Mme Constance BLANCHARD ;
Mme Valentina VUCHKOVA a donné pouvoir à M. Antonin COIS.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Philippe LESPINASSE ;
M. Hedi M'HALLAH.

PARTICIPAIENT ÉGALEMENT

M. Bruno AGEZ ;
M. Patrick BARDON ;
Mme Aurélie DENIMAL ;
Mme Marianne PICARD ;
Mme Nathalie VILLEGIER.

La séance est ouverte à 18h44

M. COIS.- Bonsoir à toutes et tous, bienvenue pour ce nouveau Conseil d'Administration de Valdevy. Je vais commencer par l'appel des présents et des représentés.

(Monsieur COIS procède à l'appel)

Vous n'avez pas reçu, contrairement à l'usage, mais cela s'explique, le compte rendu de la séance précédente, puisqu'il est trop récent. Lors du prochain Conseil d'Administration, nous validerons donc ensemble les deux comptes rendus des séances précédentes.

Sujets d'actualité

Avant d'entrer dans l'ordre du jour à proprement dit, je voulais tenir quelques propos liminaires, comme la dernière fois, en forme de points d'actualité.

Tout d'abord, il est difficile de commencer ce Conseil d'Administration sans évoquer l'épisode caniculaire que nous venons de vivre, et même les épisodes caniculaires que nous venons de vivre, puisque nos villes ont connu deux vagues de canicule successives en l'espace d'un mois et pourraient en connaître une troisième dès la semaine prochaine. Celle dont nous sortons tout juste a encore été d'une ampleur sans précédent et préfigure malheureusement ce qui pourra devenir la norme dans les décennies à venir d'après les experts.

Ces épisodes caniculaires sont pour nous de véritables révélateurs des inégalités, parce que les habitants de nos immeubles, de nos quartiers populaires, sont particulièrement exposés aux épisodes extrêmes. Généralement, ils n'ont pas la climatisation chez eux, ils n'ont pas de maison à la campagne où se réfugier, ils n'ont pas les moyens d'aller au restaurant climatisé pour échapper à la corvée du repas quand il fait chaud, autant de gestes qui sont pourtant à la portée des plus aisés de nos concitoyens. Quand de surcroît leur logement n'est pas adapté aux chaleurs extrêmes, ils se retrouvent tout simplement coincés chez eux.

Face à cette réalité, en tant que bailleur public, nous avons une responsabilité toute particulière pour agir et faire en sorte que nos locataires souffrent le moins possible de la canicule, que notre patrimoine soit le plus possible adapté aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. En lien avec la Direction générale, avec Marianne PICARD, nous n'avons pas attendu ce Conseil d'Administration pour agir, et je veux vous rendre compte du plan que nous avons déjà commencé à mettre en œuvre, un plan à trois termes : court terme, moyen terme et long terme.

À court terme, l'urgence était évidemment de travailler la proximité. Tout d'abord, tous les gardiens ont été mobilisés en tant qu'acteurs de proximité pour relayer les messages de prévention, pour aider à identifier les personnes fragiles dans notre patrimoine. Ensuite, l'ensemble de nos locataires a reçu un SMS contenant les informations nationales et locales, invitant aussi à faire inscrire les personnes fragiles sur le registre des personnes fragiles de chaque commune (voisins, personnes âgées du voisinage, proches, etc.). Enfin, 1 300 locataires de plus de 80 ans – c'est énorme, cela représente un peu moins de 10 % de nos locataires – ont été appelés pour prendre des nouvelles, et là encore, pour leur proposer, s'ils en avaient besoin, une inscription au registre des personnes vulnérables. Il s'agissait d'agir en complémentarité du droit commun, dans un objectif de renforcement de celui-ci et de la capacité d'identification et d'accompagnement des personnes en difficulté du fait de cet épisode caniculaire.

À moyen terme, j'ai demandé qu'un diagnostic complet de nos fragilités, hors PSP (Plan Stratégique du Patrimoine), puisse être réalisé. Il s'agit d'ajouter à nos préoccupations, qui sont légitimes, par exemple sur les ascenseurs ou le gros entretien des bâtiments, une réflexion sur nos bâtiments particulièrement exposés à la chaleur et qui ne bénéficieraient pas de rénovation dans les années à venir. Je pense typiquement à l'absence de volets, à des toits-terrasses qui absorbent particulièrement la chaleur, mais également au travail sur nos extérieurs, qui pourrait être pensé en lien avec les villes, à l'installation de brumisateurs, d'espaces de fraîcheur de proximité, là où nombre de nos extérieurs ressemblent aujourd'hui surtout à des parkings à ciel ouvert et sont donc de vrais îlots de chaleur.

Ce diagnostic doit nous conduire à la mise en œuvre d'un plan Confort d'été, peut-être à revoir certaines de nos priorités en matière de gros entretien et certainement à rechercher de nouvelles recettes pour faire face à ces dépenses que nous n'avons pas toujours inscrites dans notre programme jusqu'à présent. Bien sûr, ces

mesures ne remplaceront pas la nécessaire intervention sur la rénovation de notre patrimoine, qui reste la seule vraie clef pour agir à long terme sur le confort d'été.

À long terme, nous ne devons évidemment plus construire ou rénover comme avant. L'un des enseignements de cette canicule, c'est qu'il existe des bâtiments qui bénéficient d'une très bonne étiquette énergétique, mais qui sont pour autant des bouilloires thermiques en cas de canicule. Cela signifie que le confort thermique d'été doit absolument constituer un invariant absolu en plus de celui d'hiver lors des décisions que nous prenons, dans nos cahiers des charges, en matière de rénovation de notre patrimoine comme en matière d'achat. Parfois, des blocages sont aussi à lever. Je pense à la situation actuelle sur Gentilly, où l'Architecte des Bâtiments de France veut nous imposer des règles, qui, si nous les appliquons, nous empêcheront d'isoler autant que nous le pourrions.

Nous disposons d'un atout très fort sur le long terme avec le PSP ambitieux que nous avons déjà voté (plus de 500 millions d'euros), qui montre que notre bailleur public a déjà pris la mesure de l'effort à consentir.

Je veux finir cette première partie pour remercier tout particulièrement l'ensemble des agents de Valdey, en proximité, dans les agences comme au siège, qui a redoublé d'efforts pour répondre à l'urgence sans lâcher le quotidien et alors même que les températures, qui étaient caniculaires, pesaient fortement sur la vivacité de nos corps comme de nos esprits.

La Direction générale a par ailleurs pris l'initiative d'un groupe de travail interne avec la CSSCT (Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail) pour compléter les mesures d'adaptation pour les personnels afin de mieux anticiper ces périodes de fortes chaleurs. En tout cas, bravo à toutes et tous.

Le deuxième point, c'est que les questions que je viens d'évoquer renvoient clairement à celles du financement du logement social, dont j'avais déjà parlé lors du Conseil d'Administration du 8 juin. L'association Génération Logement Public, à laquelle Valdey participe, constitue de ce point de vue un des acteurs incontournables du lobbying et des actions de mobilisation que nous devons mener pour agir dans le débat public à l'approche des élections présidentielles, et plus largement, de façon constante. Parce qu'il est toujours utile d'avoir les idées claires, j'ai proposé que nous mettions à votre disposition l'excellent fascicule que l'association vient juste de sortir – c'était la semaine dernière – sur le financement du logement social et que vous avez sur vos bureaux. Je vous en recommande la lecture.

La semaine dernière, le gouvernement a justement lancé son plan Relance Logement, assorti d'un projet de loi qui va maintenant passer la voie parlementaire afin d'être adopté. Le texte contient quelques annonces intéressantes comme la mise en œuvre d'un ANRU 3 (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) doté d'un budget de 5 milliards d'euros.

Toutefois, il est également préoccupant à bien des égards.

Tout d'abord, parce que ce budget est insuffisant pour répondre aux besoins de rénovation des patrimoines tels qu'ils sont identifiés et alors que l'ANRU est le dernier espace de financement un peu sérieux pour ces projets, comme vous le voyez dans le fascicule.

Ensuite, parce que si l'État indique bien que les quartiers populaires seront bénéficiaires d'un ANRU 3, il indique aussi que d'autres « quartiers d'habitats dégradés, vacants, ou de déséquilibres importants sur le marché du logement pourront être concernés ». Il existe un vrai risque à voir diluer l'argent de l'ANRU en dehors de nos quartiers.

Ensuite, parce qu'en donnant la priorité à la sécurité dans les projets ANRU, le gouvernement continue d'assumer le transfert de ses propres responsabilités vers des acteurs qu'il ponctionne largement par ailleurs, les collectivités comme les bailleurs sociaux. C'est en réalité une proposition très préoccupante pour la réponse aux besoins de nos locataires en matière de sécurité.

Ensuite, parce qu'en proposant de financer la rénovation sans les aides à la pierre et en tablant sur une augmentation de loyer au-delà des seuils légaux – c'est la proposition qui est faite –, le projet de loi acte le désengagement de l'État et fait peser sur les locataires son absence d'engagement en faveur du logement social, ce que vous voyez là encore de manière très claire dans le fascicule que j'ai mis à votre disposition. Pire, le projet de loi ne contient aucune disposition sur le confort d'été, dont nous venons de parler, et il risque même d'aggraver la situation, parce qu'il permet la remise en location des bouilloires thermiques en

abaissant certains seuils DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour faire rentrer artificiellement certains logements dans les bonnes cases. Je ne parle pas seulement de la remise en location en échange de l'engagement de faire des travaux, je parle bien de l'abaissement de certains seuils DPE, comme on le fait en cas d'eaux trop polluées et que l'on accepte finalement un seuil de pollution plus élevé afin que davantage d'eaux soient potables.

Ensuite, parce que la loi comporte un risque de désengagement encore accru de l'État par le renforcement du statut des autorités organisatrices de l'habitat et la possibilité de déléguer aux EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) la gestion du contingent de l'État et du DALO (Droit au Logement Opposable).

Enfin, parce que la proposition de confier la présidence des CALEOL (Commissions d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements) aux maires jette le trouble, alors qu'aucune association d'élus ne l'avait demandée.

Au final, on obtient un texte *a minima* sur certains points, dangereux sur d'autres, qui ne répond pas aux besoins d'un secteur en crise et qui ne permettra certainement pas à nos 3 millions de concitoyens qui attendent un logement social de pouvoir se loger. Le texte est aussi inquiétant, me semble-t-il, sur ce qu'il ne contient pas : il n'y a rien sur le nécessaire renforcement de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) alors que le Ministre Vincent JEANBRUN a jeté le trouble en disant qu'il fallait un seuil maximal plutôt qu'un seuil minimal – j'en avais parlé précédemment –, rien non plus sur l'encadrement des loyers, solution pourtant reconnue efficace pour limiter la spéculation des logements privés.

Quoi qu'il en soit, nos OPH (Offices Publics d'Habitat) ont leur rôle à jouer dans le débat public, ils ont leur rôle à jouer dans la bataille parlementaire. Comme pour la campagne des présidentielles, nous devons y prendre toute notre place.

Je veux finir ce point d'actualité par une note plus positive en vous informant – ou en vous rappelant, pour celles et ceux qui connaissent déjà – que notre OPH Valdevy est engagé depuis près de quatre ans dans une démarche Qualité visant à structurer son organisation et harmoniser ses pratiques, nos pratiques, afin d'améliorer notre fonctionnement et la qualité de service aux locataires. Cela peut sembler un peu techno, mais en réalité, il s'agit de pratiques d'amélioration continue. Je précise que je parle de la norme ISO 9001 du label Qualité. Il s'agit de partir du terrain pour identifier les dysfonctionnements, de mettre en place des actions correctives, d'apprendre à mieux identifier les risques et les vulnérabilités, d'améliorer la résistance de l'Office et de faire face aux crises. L'enjeu est de rendre Valdevy meilleur pour nos locataires en s'appuyant sur des faits mesurés, comme la mesure de la satisfaction locataire et son évolution, ou sur d'autres indicateurs de pilotage.

Nous savions que ces démarches étaient essentielles, ne serait-ce que pour faire face aux défis liés à la fusion, mais nous avons souhaité le faire sous l'œil avisé, et pas forcément bienveillant, des experts de l'AFNOR (Association Française de Normalisation), ce qui était une preuve supplémentaire d'engagement.

J'ai donc le plaisir de vous dire qu'au terme d'une semaine d'audit initial, les deux auditeurs de l'AFNOR ont donné un avis positif de certification de Valdevy au titre de la norme ISO 9001. Valdevy est l'un des rares bailleurs à avoir fait le choix de certifier ses deux activités principales : la relation locataire et la gestion, le développement patrimonial. Pour prendre un exemple proche de nous, l'Office ne certifie que sa relation locataire. Autre fait rare, l'audit, en première instance, n'a déjà révélé aucune non-conformité, seulement des points sensibles qui ont été identifiés et qui vont faire l'objet d'actions correctives.

La certification est une première étape importante, c'est le fruit d'un chemin parcouru depuis la fusion. Elle atteste que l'investissement des équipes est important et elle confirme l'engagement de l'organisme à faire toujours mieux pour accompagner le territoire et les locataires. Décrocher cette certification, c'est également un défi pour l'avenir, parce qu'il faut maintenant parvenir à la conserver. Chaque année, un audit de suivi va désormais mesurer les progrès accomplis et orienter l'organisme dans sa feuille de route. Par ailleurs, le rapport d'audit sera à notre disposition dans les semaines à venir, et, bien sûr, nous vous le transmettrons.

Je tiens donc à féliciter les équipes de Valdevy de la Qualité, mais aussi tous les agents auditionnés pour montrer que notre organisme travaille, et travaille bien.

Si vous n'avez pas de questions, je vous propose maintenant d'ouvrir l'ordre du jour.

Délibération n° 1 : Approbation des comptes 2025

M. COIS.- Vous avez reçu un certain nombre de documents, et si vous avez eu le temps de les lire, vous avez pu vous rendre compte qu'ils sont assez précis et assez complets. J'en remercie les services, puisque cela permet vraiment de comprendre la situation financière et budgétaire de notre organisme de logement public.

Je vais peut-être vous donner d'ores et déjà quelques nouvelles importantes. D'une part, comme cela vous a sans doute sauté aux yeux, nous avons un déficit important l'année dernière, et aujourd'hui, nous sommes ramenés à l'équilibre avec 11 000 euros sur l'ensemble de notre budget, même si c'est un excédent limité. Vous avez également dû voir l'excellente nouvelle de la sortie des seuils d'alerte de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) sur notre capacité d'autofinancement à trois ans, puisque les résultats de cette année nous permettent cette sortie. En revanche, peut-être que vous n'avez pas encore vu – mais cela vous sera présenté dans les minutes qui viennent, notamment par notre commissaire aux comptes – la levée d'une des deux réserves que nous traînons depuis la fusion, ce qui montre là encore l'investissement des équipes. Nous avons très bon espoir – je parle sous le contrôle de notre commissaire aux comptes – d'être en mesure de lever la dernière réserve d'ici le prochain rapport de notre commissaire aux comptes.

Si vous en êtes d'accord, je propose de céder la parole à Nathalie VILLEGIER pour une présentation plus globale de nos comptes 2025, avant de la laisser à notre commissaire aux comptes.

Mme VILLEGIER.- Bonsoir. Vous avez reçu un certain nombre de documents, dont certains en retard, nous nous en excusons, sur les comptes 2025. Les premiers que vous avez reçus sont le rapport financier et l'annexe littéraire. Le rapport financier présente ce qu'il s'est passé entre 2024 et 2025 en termes d'exécution budgétaire, il vous présente un indicateur essentiel de la profession qui est le ratio d'autofinancement, ainsi que des commentaires sur le bilan actif et passif. L'annexe littéraire est quant à elle essentiellement dédiée à attirer votre attention sur les modalités selon lesquelles les comptes sont arrêtés, ainsi que diverses règles comptables : la manière dont nous comptons nos amortissements, les règles que nous appliquons en matière de provisionnement, par exemple pour les créances locataires. Plus récemment, vous avez reçu nos comptes en tant que tels, que nous appelons aussi états réglementaires, puisqu'ils sont effectivement réglementés. Comme nous avons fait ces documents tardivement, vous avez également reçu tardivement le rapport du commissaire aux comptes, lequel doit inclure et intégrer ces états réglementaires, qui vous a été déposé sur table.

Vous avez pu lire le rapport financier et l'annexe littéraire, donc je vais simplement vous rappeler ce qui constitue pour nous les éléments essentiels à retenir sur ces comptes 2025.

Tout d'abord, chaque année, nous regardons ce qu'il s'est passé sur l'exercice, parce que lorsque nous commentons des comptes, nous ne sommes pas forcément proformat tout le temps, nous ne sommes pas forcément sur le même périmètre d'activité. Ce qui nous caractérise, et qui nous caractérise encore un peu durablement, c'est le fait que nous avons 743 logements à démolir. Comme indiqué dans le rapport, cela va entraîner une vacance financière atypique, puisqu'elle tient compte du fait que nous avons une importante progression des relogements. Environ 90 % de ces logements sont vacants, donc nous avons forcément une vacance financière plus importante. Un autre évènement, c'est qu'en 2024, nous avons livré 202 logements, et en 2025, nous en avons livré 215 dans le cadre des reconstitutions de l'offre, et un peu plus des ANRU de Vitry et de Villejuif. Nous avons également une cession d'actifs : nous avons un gros programme de cession d'actifs, de l'ordre de 50 millions d'euros, que nous avons largement amorcé avec une cession de plus de 5 millions en 2025. Un élément un peu atypique, c'est que nous avons eu une résidence sur laquelle des malfaçons ont été réalisées, c'est-à-dire que nous avons trop payé à l'entreprise (environ 900 000 euros de travaux), ce qui nous conduit à déprécier notre actif. Faire et défaire ne peut pas contribuer à augmenter la valeur de notre actif, donc nous allons enlever ces travaux et nous en demandons le remboursement à l'entreprise dans le cadre d'une résiliation judiciaire de son marché.

L'équipe Comptabilité et Finances a fait un travail important, puisque, comme le disait notre Président, nous avons des réserves, que nous avons depuis la fusion, sur le nettoyage d'un certain nombre de comptes qui

devait absolument être opérée et qui montrait des incohérences entre une comptabilité générale et une comptabilité plus détaillée, que nous allons appeler « comptabilité auxiliaire ». Cela s'explique par le fait que nous étions tous en comptabilité publique il y a quelques années, mais aussi de manière relativement récente, et qu'au moment de la passation entre la comptabilité publique et la comptabilité commerciale, il n'y a pas forcément eu de justifications précises d'un certain nombre de comptes, ce qui nous a amenés à faire un gros travail pour ne conserver que ce qui était justifié et non prescrit le cas échéant.

Entre nos logiciels métiers et la comptabilité publique, il y avait également une difficulté pour réconcilier un certain nombre d'états, notamment lorsque nous intégrions des dépôts de garantie ou que nous avions certains mouvements sur des comptes locataires. À cette époque, nous avions du mal à réconcilier nos outils, et ce pour des questions de paramétrage, donc des écarts avaient été constitués. Nous avons d'ailleurs continué d'en constater et d'en constituer, parce que nous avons dû intervenir sur les paramétrages de nos outils pour nous mettre vraiment « d'équerre ». C'est ce travail qui engendre des plus et des moins dans les comptes et qui contribue au résultat excédentaire de cette année à hauteur de 700 000 euros. Ce sont des éléments assez significatifs.

Par ailleurs, parce que vous n'étiez pas tous au Conseil d'Administration auparavant, lorsque nous avons arrêté les comptes 2024, notre autofinancement était négatif. Or, il y a un seuil d'alerte, que partage l'ensemble de la profession, qui est soit celui d'un autofinancement négatif, soit celui d'un autofinancement moyen des trois dernières années, inférieur à 3 %, donc qui va déclencher l'obligation pour la Directrice générale de l'Office de faire un rapport pour corriger cet état de fait et dire de quelle manière nous parvenons à rétablir nos équilibres. C'est ce rapport qui a été présenté l'été dernier, lorsque nous avons approuvé les comptes 2024, qui faisait donc apparaître un autofinancement net négatif.

Aussi, nous nous sommes engagés à mettre en œuvre des mesures de redressement pour maîtriser nos dépenses, par exemple nos frais de gestion. C'est aussi pour cela que nous achetons un siège, pour avoir un patrimoine en face et diminuer nos frais de gestion d'une location extrêmement onéreuse, par exemple dans le site du Baudran. Il s'agit également d'essayer d'optimiser nos recettes, et notamment de diminuer nos risques locatifs, à la fois la vacance financière, que ce soit des logements, que ce soit des parkings, que ce soit la poursuite de la réduction du taux d'impayés, et à la fois pour aller chercher d'autres recettes. Nous parlions notamment de la baisse des aides à la pierre, et, d'une manière générale, nous avons une baisse du financement.

Il s'agit :

- D'aller chercher des certificats d'économie d'énergie sur des travaux qui permettent d'améliorer les performances énergétiques ;
- D'optimiser les dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties, puisque sont notamment éligibles des travaux qui améliorent les performances énergétiques, mais également des travaux pour les personnes à mobilité réduite ;
- D'opérer la mise au plafond des loyers à la relocation sur tout le territoire, qui a été votée au Conseil d'Administration le 15 décembre 2025 ;
- D'optimiser nos recettes sur la location de la totalité de nos parkings aériens résidentialisés ;
- D'aller rechercher des locations d'antennes, puisque nous avons des antennes sur le toit, donc essayer d'optimiser ces recettes ;
- De valoriser la troisième ligne de quittance ;
- De réaliser le gros volant de cessions dont nous parlions, qui est de plus de 50 millions de 2024 à 2033.

À ce titre, nous avons également un plan stratégique patrimonial, qui, s'il est extrêmement ambieux, puisque ce sont 500 millions sur 10 ans, ne permet pas, dans le contexte financier dans lequel nous sommes, d'absorber des réhabilitations qui n'auraient pas été prévues et qui se révèlent nécessaires avant la date à laquelle nous pensons qu'elles doivent l'être, ou d'accélérer des programmes de réhabilitation en dehors de ce que nous impose la loi Climat et Résilience, c'est-à-dire traiter des étiquettes E, F, G.

D'autres pistes doivent encore être étudiées : rechercher des subventions auprès de notre collectivité de rattachement, le Grand-Orly Seine Bièvre, essayer de valoriser les terrains qui entourent nos résidences, qui sont parfois constructibles et qui peuvent être détachés de nos résidences, mener une réflexion sur le développement de notre offre, c'est-à-dire la diversifier et éventuellement de faire de l'acquisition en blocs. Sur ces prospectives, nous montrons que nous parvenons à reconstituer l'offre de logement que nous démolissons, et un peu plus, mais que nous n'arrivons pas à nous positionner comme un acteur sur de la construction, parce que cela demande des fonds propres, lesquels ne sont pas dégagés par notre exploitation.

Sur le compte de résultat 2025, c'est donc plutôt une bonne nouvelle, parce que nous dégageons un résultat excédentaire, et, vous allez le voir, nous dégageons également un autofinancement. Ce qui est intéressant et que je voudrais souligner dans le cadre de cette structure de résultat, c'est qu'à chaque fois que nous présentons le poste de dépenses ou le poste de recettes, nous essayons de nous situer par rapport à la moyenne des OPH, puisque chaque année, nous répondons à une enquête nationale dans laquelle nous rentrons nos comptes, dont la Fédération va déduire des recettes. Il était important pour nous, même si nous avons par exemple une augmentation de la masse salariale, d'arriver à contenir cette augmentation. Cette année, elle est contenue par rapport à ce que nous avons fait en 2024, et surtout, nous sommes légèrement inférieurs à la médiane 2024 des OPH. Il y a des ratios où ce n'est pas le cas, comme par exemple les frais de gestion, puisque si nous arrivons à diminuer très légèrement ce poste, nous sommes toujours au-dessus des normes de la profession. En l'espèce, nous avons des frais hérités de la fusion, parce que nous avons plusieurs structures, qui avaient chacune leurs contrats, chacune leurs locaux, donc c'est un travail de longue haleine pour commencer à tout harmoniser et diminuer ces frais de gestion.

Quelque chose qui est supérieur – en l'occurrence, très supérieur – des normes de la profession et de la médiane 2024, c'est notre taxe foncière sur les propriétés bâties, puisqu'elle représente 18,6 % du total des loyers lorsque la médiane 2024 des OPH est de 13,3 %. Je précise qu'à cette époque de l'année – ici, cela n'a pas été le cas –, nous arrivons parfois à avoir des chiffres des offices d'Île-de-France et nous sommes également dans les mêmes épures. Ce n'est pas une question d'être en province ou en Île-de-France, puisque c'est quasiment la même médiane pour les offices d'Île-de-France et pour les offices de province.

Ce qui est très bien et très intéressant chez nous – en tout cas, pour le moment, puisque nous avons un plan stratégique de plus de 500 millions, donc nous aurons besoin de faire beaucoup de travaux et d'avoir fortement recours à l'emprunt –, c'est que nous avons un ratio d'endettement qui demeure très inférieur à la médiane 2024 des OPH. Le capital que nous remboursons et les intérêts que nous payons chaque année représentent 26,7 % du total des loyers, soit quasiment 10 points de moins que la médiane de la profession. Comme tous les bailleurs sociaux, nous sommes très exposés, puisque plus de 98 % de nos emprunts sont indexés sur le livret A. Celui-ci étant lui-même une formule mathématique que le gouvernement suit ou pas, mais étant lié à l'inflation et aux taux courts sur les marchés, nous avons connu une très grosse variation du livret A, ce qui nous a fait augmenter nos frais financiers d'une manière assez colossale. Même si nous avons aujourd'hui une décrue sur ce sujet, elle reste toujours plus élevée que ce que nous connaissions en janvier 2022, où nous étions à un taux du livret A de 0,5.

En termes de maintenance, nous avons un plan stratégique patrimonial de 500 millions d'euros sur les gros travaux d'investissement ou de gros entretien. La maintenance est un ratio d'entretien courant et de gros entretien. Ce poste est au-dessus de la médiane des OPH, ce qui signifie que malgré tous les travaux que nous avons engagés, notamment dans des réhabilitations, nous avons un patrimoine qui nécessite un niveau d'entretien courant et de gros entretien supérieur à ce qu'ont les autres offices. C'est un poste qui a été en forte augmentation entre 2024 et 2025. Cela dénote de l'entretien du patrimoine sur lequel nous ne pouvons pas aller en réhabilitation massive ou faire des volumes de gros travaux exponentiels, parce qu'arrive un moment où nous atteignons notre limite. Nous sommes à près de 3 points au-dessus de la moyenne.

Quelque chose qui nous caractérise aussi, c'est que nous avons et continuons d'avoir un taux d'impayés qui se situe au-dessus de la médiane 2024 de OPH. Il faut savoir que nous avons une difficulté particulière, puisque nous sommes en retard sur les régularisations de charges et que nous devons provisionner et déprécier ces montants. En effet, nous savons très bien que nous allons mettre des locataires en difficulté, que cela va venir majorer et qu'il y aura de l'impayé sur ces régulations de charges. En dehors de cette provision spécifique pour impayés, entre 2024 et 2025, nous avons plutôt un taux d'impayés qui a commencé

à diminuer, ce qui est aussi le fruit du travail qui a été mis en place par le service concerné, avec une nouvelle organisation, avec des collaborations qui visent à faire que les divers intervenants, que ce soit les CESF (Conseillers en Économie Sociale et Familiale) ou les personnes chargées du précontentieux et du contentieux, travaillent ensemble pour une meilleure collaboration et une meilleure fluidité. C'est également parce que nous faisons des relances et parce que nous tenons des procédures renforcées de ce point de vue.

Un autre élément spécifique sur lequel je souhaitais attirer votre attention, c'est que la régularisation de charges 2024 sera malheureusement encore globalement débitrice de 3,8 millions, ce qui va nous amener et nous a amenés à constituer une provision particulière pour impayés, dont je parlais, qui est de l'ordre de 1,8 millions sur des créances globales de 11 millions au titre des régularisations de charges.

En ce qui concerne les produits, nous avons une hausse globale assez considérable, avec des loyers des logements en forte augmentation. En réalité, plusieurs choses viennent concourir à cet état de fait. La première, c'est qu'il y a eu une augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2025, qui avait été votée par le Conseil d'Administration et qui était basée sur un indice de référence des loyers de 3,26 % à l'époque. Surtout, nous avons deux années de livraison et de nouvelles mises en service : 202 logements ont été livrés tout au long de l'année 2024, plutôt à l'automne, donc que nous avons en année pleine de loyers sur l'exercice 2025. Nous avons également livré 218 logements sur l'année 2025, qui sont là aussi venus apporter des recettes locatives supplémentaires.

En revanche, comme je vous le disais en introduction, nous avons une vacance financière qui va être très forte au regard de deux éléments qui nous caractérisent : tout d'abord, l'année où nous mettons en service des logements, nous avons souvent une vacance particulière liée aux nouvelles mises en service, mais surtout, chez nous, près de 44 % de notre vacance financière provient de ces logements à démolir, qui, à fin 2025, étaient vacants à 90 %. Cela va donc forcément impacter notre vacance financière.

Quelque chose que partagent tous les bailleurs, mais dont le poids est tout de même extrêmement important, c'est la réduction de loyer de solidarité, perte de loyer pour les bailleurs sociaux décidée par l'État et qui vient alléger le budget de la Caisse d'Allocations familiales, donc alléger le budget que l'État met dans les APL (Aides Personnelles au Logement). Cela se traduit par une baisse en 2025 – qui devrait également l'être en 2026 – de 3,5 millions, c'est-à-dire 3,5 millions de perte de loyers, soit 35 millions de nos loyers sur 10 ans qui nous échappent, qui ne peuvent pas être mis au service des programmes de réhabilitation ou de maintenance et qui nous permettraient d'accélérer des réhabilitations. Notre Président parlait du confort d'été, c'est également quelque chose que nous pourrions financer, puisque ce sont des fonds propres en moins que nous ne dégageons pas pour les affecter à nos opérations.

Nous avons également d'autres loyers, à savoir les loyers des commerces, des parkings et des foyers. À Valdey, nous avons des résidences pour personnes âgées, elles sont essentiellement situées à Vitry, ainsi qu'une à Cachan : nous avons une résidence sociale à Cachan, nous avons également une résidence sociale à Vitry qui accueille des adultes polyhandicapés. Nous avons donc une redevance que nous percevons auprès des exploitants de ces résidences et que nous ne gérons pas. Gérer ces résidences est vraiment un métier très particulier, donc la plupart du temps, les bailleurs sociaux portent les murs et fournissent des emprunts qui sont ceux du logement social que ne pourraient pas lever les exploitants. Nous avons aussi des résidences de ce type. Les autres locations sont des locations de locaux situés dans des résidences et qui sont généralement loués aux villes, par exemple à des associations. Cela vient tout de même constituer près de 7 millions de recettes en sus des loyers.

Au regard de notre compte d'exploitation, nous sommes entre 135 et 136 millions d'euros sur les produits, avec environ 35 à 36 millions d'euros qui correspondent aux provisions et à la régulation de charges. Cela représente les fonds que nous gérons pour le compte des locataires. Les recettes qui appartiennent véritablement à Valdey de manière définitive sont de 100 à 102 millions. Sur ces 100 à 102 millions, il y a 83 millions de loyers, ainsi que 6 à 7 millions d'autres loyers. Vous pouvez constater de quoi nous vivons : nous vivons essentiellement de nos recettes locatives des logements et d'autres recettes. C'est pour cela qu'il y a l'axe d'aller chercher des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) que nous n'avons pas pu avoir en 2025. Tout d'abord, il faut faire des travaux éligibles, mais ensuite, le marché est extrêmement volatil. Nous réalisons également des cessions. Cette année, nous avons eu des recettes de cessions qui ont

contribué quasiment à notre résultat, à hauteur d'un peu moins de 3 millions, mais nous ne dégagons qu'un excédent de 11 000 euros après avoir eu ces recettes un peu exceptionnelles.

En termes d'exécution budgétaire, il y a systématiquement un petit retour d'exécution. Globalement, nous avons un peu surestimé le budget, nous sommes plutôt en dehors de ce que nous avons voté au budget, nous avons environ 96 % sur les charges. Nous avons donc fait moins de charges et moins de recettes. Dans les recettes, il y avait notamment des dégrèvements de taxe foncière à hauteur de 2 millions et nous n'avons fait que 1,5 million. Nous avons aussi un sujet avec les services de l'État, qui ont du mal à générer et à traiter toute cette masse de demandes de dégrèvement. Par ailleurs, nous avons prévu à l'époque 10 millions de cessions d'actifs, dont une première tranche de 5 millions sur l'ANRU de Villejuif, qui a été décalée en 2026. Le présent Conseil a délibéré en février 2026 et va délibérer sur ce thème, avec des recettes de 15 millions au total, dont les 6 premiers millions seront finalement décalés cette année. Il y avait également des mouvements de provisions et de reprises de provisions, en lien avec le travail de nettoyage dont j'ai parlé en introduction, qui n'étaient pas compris.

S'agissant de l'autofinancement, comme indiqué préalablement, nous sommes passés au-dessus des seuils d'alerte : nous sommes passés à 3,12 % en moyenne sur les trois dernières années et nous avons un autofinancement positif. L'autofinancement est une notion assez propre aux bailleurs HLM et différente du calcul du résultat, c'est-à-dire que nous partons du résultat comptable et que nous enlevons des écritures comptables. En résumé, ce solde va nous donner le cash dégagé par notre exploitation.

À noter tout de même quelque chose de très important, c'est que les recettes de cessions sont exclues de ce calcul. Ainsi, même si nous avons de grosses recettes de cessions qui viennent abonder notre résultat, elles n'entreront pas dans le calcul de l'autofinancement. C'est un calcul qui est réglementé, avec l'idée que nous restons sur de l'exploitation courante. Cela intègre tout de même certains comptes exceptionnels comme les dépenses ou les recettes de sinistres, mais cela devient plutôt du courant chez un bailleur social. D'ailleurs, ce sera dans nos dépenses courantes à partir de l'année prochaine et non plus dans nos dépenses et nos recettes exceptionnelles. C'est vraiment cette notion d'exploitation et de cash dégagé par l'exploitation.

Ensuite, nous allons enlever de cette exploitation le paiement du capital des emprunts : nous enlevons des écritures comptables qui sont des amortissements techniques et nous allons y mettre un amortissement financier. La règle est que ces recettes (ou ce solde) dégagées par l'exploitation courante vont nous permettre de payer le capital des emprunts que nous avons souscrits pour construire et améliorer nos résidences.

Là où je veux attirer votre attention, c'est qu'il est extrêmement rassurant de voir que lorsque nous parvenons à maîtriser nos dépenses, à faire des recettes, nous dégagons un autofinancement. Pour autant, ce qui doit être nuancé, c'est que cela va tout de même intégrer encore quelques éléments un peu exceptionnels, notamment les remboursements de malfaçons dont nous parlions, à hauteur de 900 000 euros. C'est un seuil qui ne va pas nous permettre d'absorber des aléas, par exemple anticiper une réhabilitation non prévue qui n'était pas dans la programmation, mais qui va devoir être faite. Il est probable que certaines de nos charges d'exploitation comme les frais de personnel, la maintenance, les frais de gestion et les sinistres, peinent à être contenues rapidement et/ou durablement au regard de notre structure, au regard du fait que nous sommes issus de fusions. Ce sera donc sur du long terme que nous arriverons à faire des choses complètes. Par ailleurs, nous avons un matelas de créances extrêmement important sur nos locataires et nous devons continuer d'assainir ce matelas en passant en pertes des créances. C'est tout le travail que fait le service Aide aux familles et Recouvrement – vous avez justement une délibération à l'ordre du jour en ce sens. Nous devons donc continuer l'étude de ces créances pour dire : « C'est trop loin, c'est trop prescrit » ou « Il y a un certificat d'irrecouvrabilité », c'est-à-dire que le débiteur n'aura jamais les moyens de nous rembourser. Cela se traduit par des charges qui vont venir impacter notre autofinancement. C'est un travail nécessaire, il doit être réalisé, mais il va nous priver de fonds sur l'exploitation.

En tant que bailleur social, nous ne sommes pas dans une bulle, donc ce qui fragilise nos locataires nous fragilise également, par exemple l'inflation. Chez nous, ce sera par le biais de l'impayé, dont nous venons de parler, mais aussi par le biais de nos annuités d'emprunt, puisque, comme je le disais, 98 % de nos emprunts sont adossés sur le livret A. Autrement dit, le niveau des intérêts que nous payons est directement lié au niveau du taux du livret A. Ce dernier étant basé sur l'inflation et sur des taux courts de marchés monétaires,

nous avons le souci que chaque variation à la hausse nous impacte de manière extrêmement significative. Bien évidemment, la paupérisation de nos locataires, qui sont soumis à des choses très rudes en termes économiques, notamment en lien avec le tassement de la situation économique, va peser sur le recouvrement de ce qui est notre ressource principale, à savoir nos loyers.

Deux choses nous permettent de financer des réhabilitations ou des constructions, c'est le cash que nous dégageons par l'exploitation – en l'occurrence, c'est l'autofinancement –, mais aussi des recettes de cessions d'actifs qui viennent nous apporter des fonds propres pour 50 millions. Vous voyez notre niveau de dépendance du résultat de cette année lié aux cessions, parce que si nous n'avions pas eu les 3 millions de plus-value sur cette cession, nous serions à -3. C'est donc vraiment important.

Même si nous avons un PSP extrêmement ambitieux, nous devons dégager des fonds pour financer et accélérer un certain nombre de réhabilitations. Vous parliez du confort d'été, mais d'autres résidences pourraient ne pas pouvoir tenir techniquement. Lorsque nous faisons un plan stratégique patrimonial, nous allons quoter les besoins des résidences, nous essayons de tout prévoir, mais il arrive parfois que nous devions accélérer des réhabilitations suite à des problématiques techniques, qui se dégradent plus rapidement que prévu.

Vous avez également l'analyse du bilan : vous pouvez voir l'ampleur de nos dettes financières, puisque nous devons avoir plus de 400 000 euros de dettes bancaires aujourd'hui. Je voulais vous signaler un autre élément, à savoir les dettes que nous avons sur l'ensemble de nos locataires, qui sont provisionnées à près de 21 millions et auxquelles il faut rajouter 1,8 million sur la régularisation de charges.

Enfin, peut-être un petit point de vigilance sur la trésorerie de Valdevy : à fin 2025, elle est en diminution par rapport à 2024. Là aussi, cela nous oblige à une certaine gymnastique quotidienne des équipes, à la fois les équipes qui mobilisent les ressources, qui sont chez Aurélie DENIMAL, sur les opérations, donc sur nos gros travaux au titre du renouvellement urbain ou hors renouvellement urbain, et à la fois les équipes Comptabilité et Finances pour essayer d'arbitrer au mieux nos placements et déplacements. En l'espèce, cela représente un peu moins de trois mois de quittance. Ça aussi, c'est quelque chose qui mobilise nos équipes et qui doit attirer notre attention.

Pour ce qui est de l'annexe littéraire, ce sont vraiment des méthodes de calcul, donc je vous épargne cette synthèse aujourd'hui.

N'hésitez pas à poser des questions si vous en avez.

M. COIS.- Merci beaucoup, Nathalie, pour cette présentation extrêmement précise et rigoureuse. Effectivement, nous avons plutôt de meilleures nouvelles que l'année dernière, mais elles doivent néanmoins continuer à nous inciter à beaucoup de prudence et de rigueur dans les années à venir. Nous devons également continuer à nous engager, à la fois en raison des 50 millions d'actifs et à la fois parce que nous avons encore besoin d'aller chercher des recettes supplémentaires pour continuer à avoir un niveau d'ambition extrêmement fort au regard des besoins de notre patrimoine, et surtout de nos locataires.

Avez-vous des questions au regard de cette présentation ?

Mme KANCEL.- Je voudrais poser une question concernant le dégrèvement de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), puisque je suppose que c'est dans les quartiers en QPV (Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville).

Mme VILLEGIER.- Parlez-vous des 2 millions que nous espérions et sur lesquels nous n'avons eu que 1,5 million ou parlez-vous de l'abattement de TFPB que nous avons dans les quartiers Politique de la Ville et qui est intégralement dédié aux actions ?

Mme KANCEL.- C'est de cela que je parle. Je voulais savoir quelles sont les actions qui ont déjà été menées dans ces quartiers. Je connais ces actions à Vitry, mais dans le dégrèvement TFPB, quelles sont les actions particulières qui ont été menées ?

Par ailleurs, si cet argent n'a pas été utilisé, est-il reconduit ? Cela s'additionne-t-il l'année suivante ?

M. COIS.- Je commence par la fin de votre question. En général, l'objectif est que ce soit utilisé, mais lorsque, de façon exceptionnelle, des choses ne sont pas dépensées, c'est en discussion avec l'État, et effectivement, le délégué du Préfet peut accepter une reconduction des dépenses sur l'année suivante, c'est déjà arrivé.

Ce que je propose au regard de votre question, c'est que nous puissions présenter régulièrement au Conseil d'Administration, pour information, les actions qui ont été menées dans les quartiers de la Politique de la Ville au titre de l'abattement de TFPB, en partenariat avec les villes, puisque le principe de l'abattement, c'est que les villes se privent d'une recette qui n'est que très partiellement compensée par l'État et en échange d'actions du bailleur pour mobiliser ces sommes. Évidemment, cela se fait toujours très en lien avec l'État et avec les villes concernées pour déterminer un plan d'action qui soit pleinement adapté aux besoins des quartiers dont nous parlons, avec des priorités différentes d'une ville à l'autre, d'un quartier à l'autre. L'objectif est d'être dans le dialogue.

Nous pouvons tout à fait présenter les actions menées pour information au Conseil d'Administration, je pense que c'est une bonne politique de travailler en transparence avec les administrateurs sur ce point. Si cela vous convient, puisqu'il est difficile de répondre à votre question immédiatement, nous pourrions ramener ce point lors d'un futur Conseil d'Administration où nous pourrions vous présenter l'ensemble des actions menées au titre de 2026.

Mme DENIMAL.- En ce qui concerne l'abattement de TFPB, nous avons des activités d'animation, surtout dans les quartiers, notamment Vald'été. Dans votre immeuble, vous avez dû voir des affichages avec le programme d'été sur l'ensemble des villes, avec des animations, des fêtes de quartier. Nous pouvons également avoir des travaux réalisés dans le cadre de l'abattement. Par exemple, à Vitry, nous avons installé des espèces de gloriettes. Au lieu que les bacs d'ordures ménagères se promènent sur les trottoirs, nous avons fait des éléments un peu paysagers pour y mettre les containers de poubelles. Nous pouvons encore avoir des travaux de sécurisation, des travaux de chantiers d'insertion pour repeindre des halls. C'est assez diversifié.

En début d'année, nous faisons un bilan de l'année précédente que nous transmettons à l'ensemble des partenaires, donc nous pourrions éventuellement le transmettre au Conseil d'Administration si besoin. Il y en a un par ville.

M. COIS.- Pour la bonne lisibilité, il serait intéressant de proposer un bilan dédié au Conseil d'Administration qui mette en lien les actions, puisqu'il y a des tableaux un peu spécifiques aux villes liés à des logiques locales et qu'il n'est pas forcément utile de transmettre. En revanche, il est important que vous sachiez ce qui a été mené dans les quartiers par le bailleur Valdevy, puisque cela fait évidemment partie de votre rôle d'administrateur.

Je proposais également, de façon plus générale, que vous ayez l'information des animations menées durant l'été par Valdevy, de manière que vous puissiez, si vous le souhaitez, vous y rendre, et ainsi vous rendre compte par vous-mêmes des actions menées par le bailleur, pour lequel vous contribuez à prendre des décisions.

Camille voulait prendre la parole, je crois.

M. VIELHESCAZE.- J'allais simplement dire que j'étais plutôt favorable à ce que nous ayons communication des bilans par ville, indépendamment d'un bilan qui serait dédié au Conseil d'Administration. Nous savons que l'un des sujets posés en matière d'usage de la TFPB et du bon usage de la ressource TFPB, c'est la question de la mobilisation du droit commun *versus* des crédits Politique de la Ville, puisque c'est de fait une ressource Politique de la Ville. J'aimerais donc que nous puissions avoir une appréciation partagée, pour celles et ceux qui veulent rentrer dans le sujet, des différents bilans.

M. COIS.- J'avais compris que tu voulais dire l'inverse, donc c'est bien que tu ai pu t'exprimer.

Y a-t-il d'autres questions ?

M. THOMAS.- Si j'ai bien compris, vous avez exposé qu'au niveau des réhabilitations, la situation était quand même tendue. J'aimerais donc avoir davantage de précisions, parce que ces réhabilitations sont attendues par les locataires. Disons qu'il y a besoin d'une visibilité par rapport aux réhabilitations.

M. COIS.- Cela vaudra peut-être le coup que nous te transmettions le PSP tel qu'il a été voté l'année dernière par Valdevy, parce qu'il reprend l'ambition que nous avons pour les réhabilitations. Là où c'est tendu, c'est que la réalité est que nous sommes « au taquet », au seuil de ce que nous sommes en capacité de faire, y compris, d'ailleurs, avec des paris sur l'avenir, sur une capacité à mobiliser des fonds, à mettre en œuvre le plan de redressement dans son intégralité. Tout cela peut conduire à mener le plan tel que nous l'avons décidé, à décaler si nous ne sommes pas en mesure d'aller au bout de l'ambition ou à aller plus loin si nous allons chercher des recettes supplémentaires. C'est bien tout l'enjeu, avoir la trésorerie, etc.

L'autre point, comme l'indiquait Nathalie, porte sur les difficultés qui peuvent survenir sur notre patrimoine et qui ne sont pas anticipées dans le PSP. Par exemple, à Vitry, c'est Vilmorin : ce n'est pas dans le PSP, et pour autant, nous avons besoin d'intervenir très fortement sur le patrimoine. Il va bien falloir que nous trouvions les moyens de le faire, mais évidemment, comme il n'y a pas d'argent magique, cela s'inscrit dans un nouveau travail du PSP, puisqu'il est impossible d'ajouter une réhabilitation dans un contexte tendu. Pour autant, sur Vilmorin – un balcon s'est décroché, donc ce n'est pas une petite histoire –, nous avons besoin d'intervenir de manière très forte. C'est un bon exemple de ce que pouvait vouloir dire Nathalie sur les tensions et la nécessité de réagir aux besoins qui émergent.

Je peux ajouter un autre exemple de difficultés ou d'imprévus que nous pouvons rencontrer, comme je le disais tout à l'heure sur Gentilly : sur la résidence Reine Blanche, nous avons une difficulté à aller au bout de la rénovation thermique telle que nous voulons la mener, avec une isolation par l'extérieur qui viendrait camoufler les briques rouges, parce qu'elles sont identifiées comme un élément patrimonial majeur par l'Architecte des Bâtiments de France. Ce n'est pas forcément notre avis, nous préfererions peut-être valoriser le confort des locataires plutôt que les briques rouges. C'est donc un travail extrêmement serré que nous essayons de mener pour que du lobbying soit fait sur l'Architecte des Bâtiments de France et que nous ayons l'autorisation d'intervenir à la hauteur des besoins sur ce patrimoine. Là encore, nous voyons comment une ambition se retrouve confrontée au réel.

Comme l'indiquait également Nathalie, c'est le cas de nombreux enjeux, qui sont conjoncturels et non pas structurels. Nous avons évidemment une capacité d'intervention sur le structurel. Toutefois, nous ne sommes pas tributaires du taux du livret A ; nous ne sommes pas tributaires du montant de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité), bien que nous puissions essayer de mener des actions politiques pour le réduire ou l'annuler ; nous ne sommes pas tributaires du niveau de taxe foncière tel qu'il peut être voté par nos villes ; nous ne sommes pas tributaires du niveau des soutiens de l'État, du montant des aides à la pierre, etc. De nombreux sujets viennent impacter positivement ou négativement nos bailleurs, sur lesquels nous ne pouvons évidemment que réagir et qui peuvent avoir un impact budgétaire extrêmement important.

En filigrane, cela dit peut-être les raisons de se réjouir – je préfère toujours commencer par cela –, mais aussi le niveau de fragilité qui reste le nôtre, comme, je crois, la quasi-totalité des bailleurs de notre pays, du fait des situations qui pèsent sur eux comme sur nous.

Y a-t-il d'autres questions suite à la présentation de ce rapport ? N'hésitez pas, il est important de bien maîtriser et connaître la dimension économique de notre bailleur public.

En l'absence de questions, je laisse la parole au commissaire aux comptes.

M. AGEZ.- Bonjour à tous, et merci, Monsieur le Président.

Dans le cadre de la certification des comptes de votre Office, ces derniers vous ont été présentés et vous avez effectivement dans votre dossier les états dits réglementaires, prévus par le CCH (Code de la Construction et de l'Habitat) et par les normes comptables.

Nous avons opéré l'audit de ces comptes. Pour rappel, l'année dernière, vous aviez deux réserves sur les comptes. Certains qui sont là depuis quelques années connaissent le contexte d'opérations de fusion entre les différents organismes, ce qui a créé un certain nombre de dysfonctionnements et de problématiques liés au système d'information (bases de données, comptabilité, etc.).

L'année dernière, une première réserve portait sur certains comptes de dettes et créances qui existaient depuis très longtemps dans les comptes et qui provenaient effectivement des fusions avant même le passage à la comptabilité commerciale. Certains comptes n'étaient pas justifiés, donc j'avais dû émettre une réserve.

La seconde réserve concernait les comptes fournisseurs, parce que là aussi, des difficultés de rapprochement ou de position de comptes ne me permettaient pas d'avoir un état précis, ce que l'on appelle une balance auxiliaire, d'un suivi des dettes fournisseurs. Cela ne signifie pas que vous ne payez pas vos fournisseurs, mais nous avons – nous avons encore du mal aujourd'hui – à retracer les postes de chacun de ces comptes.

Pour l'exercice 2025, un certain nombre d'évolutions ont été opérées dans les comptes suite à ces remarques. La première d'entre elles est que vous n'avez plus qu'une base unique comptable et une base unique de quittance, alors qu'il y en avait auparavant plusieurs, ce qui posait effectivement quelques problèmes. Par ailleurs, certains comptes, qui étaient d'anciens comptes de dettes ou de créances et qui étaient un peu en déshérence, ont été ajustés. En l'occurrence, ils ont été éliminés, repris de la comptabilité. Ces éléments ont un impact en charge ou un impact en produit. En outre, nous avons dans les comptes un certain nombre de provisions qui permettaient de couvrir le risque que ces écarts génèreraient éventuellement, puisqu'il faut être prudent, et qui viendraient minorer le résultat.

Tous ces éléments ont été repris dans la comptabilité, donc ils ont un impact positif, en l'occurrence, avec les reprises de provisions, de 685 000 euros. J'ai effectivement levé la réserve, mais j'ai mis une observation dans mon rapport, parce qu'il faut bien avoir en tête que les comptes de cette année sont impactés positivement par ces régularisations qui existaient dans les comptes, qui ont été éliminées, mais le jeu des reprises de provisions et des écarts amène à +685 000 euros.

J'ai laissé une réserve qui concerne les dettes fournisseurs. Le travail est en cours, parce que les équipes de la Direction financière et comptable sont sur le sujet, elles se font accompagner. Nous verrons l'année prochaine comment ces éléments se déboucleront. Pour cette année, je ne pouvais pas enlever cette réserve, parce qu'aujourd'hui, nous n'avons pas encore assez de visibilité dans l'amélioration de ce processus.

Pour le reste, j'ai fait une certification. Bien entendu, il y a cette réserve, cette observation sur les comptes qui ont été présentés.

L'année dernière, j'avais également mis dans mon rapport un point concernant l'autofinancement net HLM par rapport au seuil d'alerte, comme cela a été précisé par le Président et la Directrice générale en charge des finances. Vous étiez effectivement en dessous, donc la Directrice générale a pris les mesures pour rectifier, lesquelles ont porté leurs fruits et vous êtes arrivés à un niveau... Il faut être raisonnable, le niveau est très limité, mais un taux est un taux et vous êtes au-dessus. Pour les années futures, bien sûr, j'espère que les actions vont porter leurs fruits. Quoi qu'il en soit, cette année, vous respectez les deux ratios, qui sont plus de 0 % d'autofinancement net HLM, et sur les trois années glissantes, un montant supérieur à 3 %. Vous le respectez, donc je n'ai pas mis d'observations sur ce sujet cette année. Je n'ai pas d'autres commentaires sur les comptes.

Il y a encore un peu de choses à améliorer, bien entendu. Comme l'a dit le Président, je pense qu'avoir engagé, dans les processus de gestion et autres, des modalités d'amélioration des processus, de formalisation, dans la continuité, bien sûr, de la certification ISO 9001, ce sont des éléments positifs. Il y a encore du travail, mais un certain nombre de choses ont été levées.

Merci beaucoup. À votre disposition, Monsieur le Président, Madame la Directrice générale.

M. COIS. - Merci beaucoup pour votre accompagnement et votre rigueur. C'est toujours important pour nous d'avoir ce regard neutre et exigeant du commissaire aux comptes. Ce n'est pas seulement une obligation, c'est également quelque chose de précieux, puisque cela nous permet, comme vous le disiez, de continuer à nous améliorer et pointer du doigt les sujets sur lesquels nous devons le faire.

M. AGEZ. - Si vous me le permettez, Monsieur le Président, parce que c'est effectivement un travail qui a été important et qu'un certain nombre de recommandations ont été données, je voudrais remercier les équipes financières, parce qu'il y a eu un travail important. Nous avons obtenu l'ensemble des éléments dont nous avons besoin pour faire notre travail, nous avons beaucoup mobilisé les équipes, mais elles étaient au rendez-vous, donc merci beaucoup.

Mme VILLEGIER. - Je m'aperçois que dans la délibération qui vous a été remise sur table, nous avons complété quelque chose sur l'approche du résultat dont je n'ai pas parlé. Vous avez vu que nous avons un résultat globalement excédentaire de 11 000 euros. Depuis 2021, ce résultat doit être décomposé en deux parties,

ce qui relève d'un acronyme qui n'est pas très joli, à savoir le SIEG (Service d'Intérêt Économique Général). Depuis 2021, l'État demande aux bailleurs sociaux de dissocier dans leur résultat la part qui vient de leur activité de gestion locative des logements sociaux au sens réglementé du terme et ce qui n'en relève pas. Par exemple, la cession que nous avons opérée en 2025 du terrain d'assiette de l'hôtel Ibis de Gentilly ne relève pas de cette activité, ainsi qu'un certain nombre d'autres choses. Il nous demande donc de dissocier les deux. Nous nous demandons dans quelle mesure cela nous imposerait plus largement, je ne sais pas, mais quoi qu'il en soit, nous avons cette double présentation depuis 2021.

Il faut savoir qu'en l'occurrence, nous avons un résultat de l'activité de gestion locative qui est plutôt déficitaire et qui est compensé par des excédents sur la partie service, hors activité de location de logements sociaux. Je vous le dis, parce que vous retrouvez dans la délibération déposée sur table l'exposé de ce qui relève du service d'intérêt économique général et ce qui n'en relève pas.

M. GIRY.- C'est plutôt une incise, parce qu'il y a des réalités matérielles derrière les données chiffrées et une curiosité. Par rapport aux fameux 900 000 euros de malfaçons, j'ai vu que cela concernait Clément Ader à Arcueil. En quoi cela a-t-il consisté ? Cela a-t-il eu un impact sur les locataires ?

Mme VILLEGIER.- Je pense qu'Aurélie DENIMAL pourrait en parler mieux que moi.

Mme DENIMAL.- Lorsque la réhabilitation a été engagée – les travaux ont dû commencer en 2018 –, l'entreprise GTM faisait les travaux dans les logements et une autre faisait toute la partie thermique, les toitures et les façades. Cette entreprise a fait faillite et ce lot a été repris par une autre entreprise qui n'a pas su mettre en œuvre l'isolant en façade et le revêtement. Oui, cela a eu un impact, parce que les locataires ont été en travaux de 2018 jusqu'à 2024, ce qui est un peu long. En revanche, le résultat est à la hauteur de ce que nous attendions, puisque nous avons « viré » l'entreprise qui ne faisait pas bien son travail et que nous en avons retrouvé une autre pour prendre le relais, qui, elle, a su mettre en œuvre le revêtement.

Mme VILLEGIER.- Néanmoins, ils n'ont pas à supporter la charge financière.

M. COIS.- Je vais vous proposer de soumettre ces comptes à votre approbation et d'affecter le résultat de 11 949,84 euros au compte report à nouveau. Est-ce que quelqu'un vote contre ? Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Une abstention. Les comptes 2025 sont donc approuvés, je vous remercie.

La délibération n° 1 est adoptée à la majorité, moins deux abstentions (Mme KANCEL et Mme AKOUHA).

Délibération n° 2 : Nomination du commissaire aux comptes

M. COIS.- La nomination de notre commissaire aux comptes a fait l'objet d'une CAO (Commission d'Appel d'Offres) le jeudi 18 juin 2026 proposant l'attribution à la société Fiduciaire Nationale de Révision Comptable, la FIDAUDIT. C'est déjà la société qui nous suit actuellement, donc l'idée est de conserver notre commissaire aux comptes, que vous avez entendu tout à l'heure.

Si vous n'avez pas de questions sur ce point, je vous propose de le soumettre au vote, puisqu'il a déjà fait l'objet d'un travail de notre CAO. Est-ce que quelqu'un vote contre ? Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Une abstention. C'est donc adopté, merci à vous.

La délibération n° 2 est adoptée à la majorité, moins deux abstentions (Mme KANCEL et Mme AKOUHA).

(Monsieur AGEZ quitte la séance)

M. COIS.- Nous laissons également partir Nathalie, que nous remercions, ainsi que José DA SILVA et l'ensemble des équipes.

(Madame VILLEGIER quitte la séance)

Délibération n° 3 : Cession du terrain 64 rue Gabriel Péri - Gentilly

Mme DENIMAL. - Il s'agit de délibérer sur la vente d'un terrain situé au 64 rue Gabriel Péri à Gentilly. La vente se fait au bénéfice du promoteur Bati-Paris. Pour la petite histoire, c'est un terrain qu'Opaly avait acheté en 2016, il s'agissait de l'ancien siège de la Fédération de Hand. Il y avait évidemment le bâtiment, qui a été démoli. À l'époque, Opaly avait emprunté 5 760 000 euros auprès de la Caisse des Dépôts sur une durée de 10 ans pour financer l'achat et la démolition. Le prêt est arrivé à terme en juin 2026 et nous l'avons prolongé d'un an.

Pendant ces 10 ans, beaucoup de promoteurs ont fait des projets, nous avons même lancé une consultation pour ce terrain. La difficulté est que nous n'arrivions pas à trouver un projet qui nous permette de récupérer l'argent investi dans l'achat et qui correspondait au PLU (Plan Local d'Urbanisme). Entretemps, le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est arrivé et nos droits à construire ont largement diminué.

Bati-Paris a conclu des promesses de vente avec les pavillons autour, ce qui lui permet de faire une opération globale qui est beaucoup plus avantageuse. Il nous propose donc de nous acheter notre terrain à un prix de 5 millions d'euros HT, sachant que France Domaine avait estimé le terrain à 958 000 euros en 2025, bien en deçà du prix auquel nous l'avons acquis, puisque les droits à construire sont maintenant quasiment nuls sur ce terrain.

M. COIS. - Merci beaucoup. Vous avez compris que c'est une bonne nouvelle de pouvoir vendre ce terrain immédiatement. Pour autant, ce n'est pas spécialement une bonne nouvelle à long terme pour Valdey, puisqu'il y a beaucoup de pertes au regard du prix d'achat de départ, du coût de la démolition et du coût de l'emprunt. À mon sens, cela confirme que notre métier n'est pas le portage foncier, d'autres acteurs font cela très bien. Cela doit nous interroger sur d'autres décisions pour l'avenir. Néanmoins, c'est une excellente nouvelle de réussir à vendre ce terrain dans ces conditions et avec un projet tel qu'il est proposé. Je vous propose donc de l'approuver. Avez-vous des questions ? *[Pas de questions]*

Je sou mets ce rapport au vote. Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Est-ce que quelqu'un vote contre ? C'est adopté à l'unanimité, je vous en remercie.

La délibération n° 3 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 4 : Cession du terrain à bâtir au profit de REI Habitat - Gentilly

Mme DENIMAL. - Il s'agit d'un terrain, qui est actuellement un parking, situé au cœur de notre résidence Reine Blanche et Reine Blanche extension. C'est un promoteur qui a signé des promesses avec la ville de Gentilly pour un petit terrain et avec des propriétaires privés pour des immeubles autour. Il souhaite acquérir notre terrain pour faire un projet d'une soixantaine de logements, dont 30 % de logements sociaux, et un commerce.

Ils nous ont proposé un million d'euros pour ce terrain, ce qui va nous permettre de réinvestir ce million, en l'occurrence dans le cadre de la réhabilitation que nous sommes en train d'étudier, afin de sécuriser et rendre beaucoup plus attractif le parking souterrain de la résidence Reine Blanche, qui est délaissé pour des problèmes de sécurité. Finalement, une partie de cet argent va être réinvestie directement dans le parking actuel en sous-sol.

Les Domaines ont estimé ce terrain à un million d'euros, donc cela correspond au prix.

M. COIS. - Merci beaucoup. Avez-vous des questions sur cette délibération ? *[Pas de questions]*

Je vous propose de soumettre au vote la cession de ce terrain à bâtir. Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Est-ce que quelqu'un vote contre ? C'est adopté à l'unanimité.

La délibération n° 4 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 5 : Cession du local du Square de l'Horloge - Vitry-sur-Seine

M. THOMAS.- Il s'agit de la vente d'un local de Valdevy. Le projet de renouvellement urbain dans le secteur Germain Defresne dépend d'une série d'opérations emboîtées et de relogement des locataires, démolition, réhabilitation et opérations foncières. Cette vente correspond pratiquement à la première opération de cette série. Dans ce cadre, le centre de loisirs de quartier primaire et préados Germain Defresne, situé 48 rue Germain Defresne, doit être démoli et relocalisé à proximité.

Valdevy dispose d'un local de 457 m² dans la résidence du Square de l'Horloge, qui est juste à proximité, convenant à la réimplantation du centre de loisirs, dont la ville de Vitry a sollicité l'achat. L'avis des Domaines du 3 mars 2026 estime le bien à 548 400 euros.

Il s'agit donc de céder à la ville de Vitry un local d'une superficie de 457 m² situé dans l'ensemble immobilier du Square de l'Horloge, 1 allée des Acacias, parcelle cadastrale V188, qui représente d'ailleurs l'ensemble de la résidence du Square de l'Horloge, au prix de 548 400 euros HT et hors frais. Il sera procédé, aux frais de la ville de Vitry, à l'état descriptif de division. La vente correspondra au local cédé.

Il a été convenu la signature d'une promesse de vente à la rentrée, permettant à la Ville de réaliser des travaux, notamment de désamiantage, et la signature de la vente début 2027.

M. COIS.- Merci beaucoup. Y a-t-il des interrogations ou des questions sur cette cession ? *[Pas de questions]*

Je la soumets au vote. Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Est-ce que quelqu'un vote contre ? Elle est adoptée à l'unanimité, merci beaucoup.

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

Délibération n° 6 : Cession du siège de Valdevy - Arcueil

M. COIS.- C'est un moment important, puisque c'est la suite du travail déjà entamé l'année dernière avec la décision d'acquérir un siège à Gentilly pour un montant de 7 millions d'euros. On disait alors que l'acquisition de ce siège allait nous permettre d'économiser le loyer que nous payons actuellement pour un montant de 650 000 euros par an – vous voyez la tension qui pèse sur nous. Par ailleurs, nous disposons déjà d'un siège que nous allions pouvoir vendre, ce qui allait aussi compenser cette opération. La proposition de cession de ce siège pour un montant de 5 millions d'euros prouve que nous avons raison de ce point de vue, d'autant que le montant de cette vente est supérieur à l'avis des Domaines, qui estimait notre bien à 3,5 millions.

De plus, il ne vous a pas échappé que cette proposition peut concourir à la poursuite d'un de nos autres buts avec l'acquisition de 15 logements sociaux neufs – cela ne fait pas partie de la délibération, en tout cas, cela ne fait pas partie du vote de ce jour, ce sera à discuter plus tard – à proximité immédiate de la résidence patrimoine Valdevy du Cirque, dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui, ce qui a une cohérence en matière de proximité aussi.

Avez-vous des questions par rapport à cette délibération ? *[Pas de questions]*

Je la soumets aux voix. Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Une abstention. Est-ce que quelqu'un vote contre ? Elle est approuvée.

La délibération n° 6 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 7 : Actualisation du prix de revient des locaux Sarte - Vitry-sur-Seine

Mme PICARD.- Comme son nom l'indique, il s'agit d'une actualisation du prix de revient. Par rapport à la délibération qui vous a été également associée, c'est une délibération datant de l'Office public de l'Habitat de Vitry-sur-Seine en séance du 7 décembre 2021 qui avait autorisé cette opération et qui est désormais finalisée.

Nous enregistrons un surcoût d'opération de 700 000 euros, qui correspond d'abord au foncier, puisque nous avions à l'époque estimé à 128 956 euros ce foncier. Nous avons aujourd'hui constaté une charge de plus de

426 000 euros qui est liée à la dépollution des sols et à la mise en œuvre de fondations spéciales. C'est un des sujets majeurs sur cette opération. Le coût de construction était estimé à l'époque à 952 875 euros et s'établit *in fine* à plus de 1 152 000 euros. À l'époque, il n'y avait pas eu d'estimation des honoraires dans ce qui avait été présenté, donc nous avons également ces coûts supplémentaires.

À travers cette délibération, il s'agit de m'autoriser à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation des emprunts liés à ce dépassement d'opération.

M. COIS.- Merci beaucoup. Avez-vous des interrogations ou des questions sur ce rapport ? *[Pas de questions]*

Là encore, je le soumetts aux voix. Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Est-ce que quelqu'un vote contre ? Il est adopté à l'unanimité, je vous remercie.

La délibération n° 7 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 8 : Bilan 2025 CALEOL

M. COIS.- C'est un moment toujours essentiel de transparence. Vous avez sans doute lu ce bilan, vous avez peut-être des questions auxquelles nous pourrions répondre, en lien avec les équipes, notamment avec Patrick BARDON.

Il y a peu de choses à dire, à mon sens, en tout cas, parce qu'il n'y a pas de bizarrerie dans ce bilan, lequel donne une photographie assez conforme de notre travail d'attribution. Aujourd'hui il est équilibré, me semble-t-il, sur l'ensemble des villes, même s'il y a des spécificités sur lesquelles vous pouvez avoir envie de poser des questions, n'hésitez pas.

Pour autant, nous retrouvons dans le bilan la pression très forte que nous avons aujourd'hui sur les grands logements et sur les logements très sociaux, qui ont un taux de rotation plus faible et qui ont tendance à disparaître par ailleurs sous les injonctions gouvernementales lorsqu'il s'agit de construire du neuf ou de détruire pour reconstruire. Ce sont les moments où nous perdons les grands logements capables d'accueillir les grandes familles et ce sont les moments où nous perdons les PLAI (Prêts Locatifs Aisés d'Intégration) pour d'autres typologies de logements sociaux moins favorables aux plus précaires. Ce sont d'ailleurs des difficultés que nous rencontrons avec nos patrimoines neufs.

Nous y retrouvons les difficultés de nos locataires, que nous croisons toutes et tous dans nos permanences, en suroccupation avec des familles de six dans des T2 ou simplement à la porte du logement social. Pour autant, nous pouvons difficilement dire que cette difficulté serait liée au travail de Valdevy, puisque le bilan des CALEOL montre au contraire un engagement très fort pour attribuer le plus rapidement possible les logements dès lors qu'ils sont disponibles, avec un nombre de CALEOL important sur l'ensemble des villes aujourd'hui.

Avez-vous des questions sur ce rapport ?

M. GIRY.- Apparemment, une difficulté rencontrée de manière récurrente est liée à des dossiers incomplets. Des formes d'accompagnement sont-elles déjà mises en œuvre pour aider les demandeurs et demandeuses à progresser sur ce point, à se donner davantage de chances ?

M. COIS.- Il y a deux types de dossiers incomplets, dont certains sur lesquels il est plus facile d'agir que d'autres. Une partie des dossiers incomplets que nous rencontrons, ce sont notamment des demandeurs de logement qui n'ont pas déclaré leurs ressources aux impôts. Lorsque nous sommes dans cette situation, nous avons évidemment besoin de l'avis d'imposition, donc il faut que la déclaration soit faite, et ensuite, les délais sont importants. C'est une grosse partie des difficultés, mais d'autres sont également rencontrées.

Je vais peut-être laisser la parole à Patrick BARDON pour décliner l'accompagnement mis en œuvre par le service d'attribution, mais aussi plus largement.

M. BARDON.- Vous avez raison, une de nos problématiques premières aujourd'hui est l'incomplétude des dossiers lorsqu'ils passent en CAL (Commission d'Attribution de Logement).

Il y a deux éléments de réponse à votre question précise. D'abord, la question du travail, avec ce que l'on appelait précédemment les réservataires et que l'on appelle aujourd'hui les tenants du flux, c'est-à-dire Action Logement, les villes, le Département, la Région, afin qu'ils soient complètement engagés dans le choix des candidats, donc dans la constitution des dossiers. Quand un logement se libère, il est attribué ou redirigé vers tel ou tel réservataire, tel ou tel flux. Par là même, nous essayons de permettre à ce réservataire d'accompagner ces demandeurs de logement pour qu'ils constituent des dossiers le plus optimum possible.

Il faut savoir que des réservataires travaillent sans doute la problématique de manière assidue. Par exemple, pour un réservataire comme celui d'Action Logement, nous n'avons quasiment jamais de dossiers en incomplétude. En effet, Action Logement procède de l'accompagnement de ses réservataires de telle manière qu'il nous dirige des réservataires dont il sait qu'ils peuvent répondre et qu'ils vont donc constituer leurs dossiers.

Cela étant, tous les réservataires peuvent avoir de l'incomplétude, laquelle peut être administrative, ce qui vient d'être évoqué, mais également de ne pas toujours faire correspondre le besoin à la demande. Par exemple, j'ai dirigé un appartement sur tel flux, mais le réservataire dirige un candidat pour un F3 et ce dernier espérait avoir un F5, donc la famille ne va pas constituer son dossier. Il est ainsi nécessaire d'avoir une bonne adéquation entre les candidats et le logement attribué.

Vous évoquez un autre élément : nos candidats sont-ils en capacité de remplir le dossier ? Il y a deux points dans cette question. Le premier, c'est que depuis quelques années, l'État s'est doté d'un dispositif universel autour de la plateforme SNE (Système National d'Enregistrement), cette même plateforme qui donne le numéro unique, le fameux numéro de demandeur de logement, et dans laquelle le dossier peut être constitué. C'est donc celle sur laquelle nos logements de ville ou le service de Valdevy travaillent. Pour les plus aboutis, une partie des documents est donnée ; pour toutes les autres familles, par exemple les situations que vous aviez sans doute en tête, il y a un accompagnement « ++ », c'est-à-dire des relances, un accompagnement quasi quotidien pour que le dossier soit rempli dans les temps.

Enfin, je rappelle que, quel que soit le réservataire et quel que soit le flux dans lequel le logement est attribué, la CALEOL est décideur *in fine* de l'attribution du logement, donc les administrateurs qui y sont décident de l'attribution du logement. Ensuite, les équipes de Valdevy – j'aurais pu le faire dans l'autre sens – sont redevables de dossiers constitués de manière légale, réglementaire, donc sont garants quel que soit le flux. Ainsi, si le dossier nous est envoyé par les candidats sur un logement Département, nous devons contrôler que toutes les pièces sont bien rendues. Cela peut aussi constituer des incomplétudes si nos équipes en interne découvrent qu'il manque une fiche de paye ou une déclaration d'impôt dans le dossier.

M. COIS.- J'ai l'intervention de Céline DI MERCURIO.

Mme DI MERCURIO.- Merci beaucoup pour la présentation de ce bilan. Pour être bien sûre d'avoir compris les chiffres sur les candidats qui ont eu une proposition de logement et pour lesquels il y a eu un refus, sommes-nous bien à 27 % de taux de refus, donc 215 sur 795 ?

(Intervention inaudible)

Mme DI MERCURIO.- Au regard de l'analyse des chiffres, nous constatons que l'essentiel des refus porte sur ce que l'on pourrait appeler la qualité d'usage des logements. Cela montre aussi que le patrimoine n'est peut-être plus complètement en phase avec les besoins des ménages. Ce sont des sujets importants, mais sur lesquels nous n'aurons peut-être pas beaucoup de marge de manœuvre pour, au-delà des réhabilitations thermiques, repenser les restructurations, tout ce qui peut faire en sorte que ces logements puissent être attractifs. Néanmoins, il est vrai que nous avons un enjeu à regarder ce sujet.

Le deuxième gros motif, c'est le sujet de l'environnement. J'imagine que pudiquement, il y a les sujets de sécurité. Là aussi, c'est un enjeu fort à regarder pour voir comment nous pouvons travailler avec les acteurs de la sécurité et les collectivités.

Enfin, je sais que je le répète sans cesse avec les équipes qui représentent Valdevy aux Commissions d'Attribution, mais nous sommes très en attente du volet EOL des CALEOL pour pouvoir faire ce travail d'adéquation des logements – et pas uniquement sur les questions de typologie – qui seraient en sous-occupation et en sur-occupation, mais aussi pour traiter toutes les situations urgentes liées aux questions de

handicap ou de perte d'autonomie, sur lesquelles nous sommes particulièrement sensibles côté ville par ces demandeurs de logement, qui sont des locataires du parc social.

M. COIS.- Merci. Sébastien LEROUX souhaitait également intervenir.

M. LEROUX.- C'était pour faire une constatation, étant à la CALEOL de Gentilly depuis maintenant deux ans, sur la question des papiers qui ne sont pas assez remplis. Surtout, je constate qu'il y a une très forte diminution d'attributions de logement. Nous sommes au Conseil d'Administration de Valdevy, mais j'aimerais bien savoir comment cela se passe chez les autres bailleurs. Au niveau du Congrès des HLM, pourrait-il y avoir un état des lieux des autres bailleurs ? Je suppose qu'ils doivent être dans les mêmes difficultés que nous. À un moment donné, il va falloir que tous les bailleurs se mettent ensemble dans la bataille pour construire des logements sociaux et pour aller chercher des financements, parce que nous avons réduit à quasiment 50 % la capacité.

M. COIS.- Je laisse la parole à Camille VIELHESCAZE, puis à Alain.

M. VIELHESCAZE.- Je voudrais déjà dire que je rejoins l'intervention de Céline DI MERCURIO sur le travail qu'il y a à conduire pour voir la réalité des chiffres, notamment dans les refus, et les réponses qui peuvent être apportées. Sur l'environnement, il peut évidemment y avoir la sécurité, il y a parfois des enjeux de cadre de vie et de propreté qui sont évidemment posés. Je trouverais plutôt pertinent d'avoir des instances – j'ignore s'il y en a pour cela –, y compris en parallèle des CALEOL, pour qu'il y ait un regard qualitatif des amicales de locataires sur ces sujets et que ce soit partagé avec elles, précisément pour avoir leur regard sur le quartier, leur regard sur les CALEOL, et que nous puissions aussi enrichir le bilan, qui est tout de même factuel et chiffré, d'une approche peut-être plus qualitative et quotidienne.

J'avais un questionnement plus particulier sur l'absence, dans ce bilan, du profil social des entrants. Dans la limite de la confidentialité, bien évidemment, je trouverais intéressant que nous ayons quelques grandes données et une sorte de portrait type des entrants, quand bien même ils sont finalement de moins en moins nombreux, ce qui est tout de même une problématique. Il s'agirait de connaître leur âge. Nous le voyons sur les « jeunes » ; les 30-39 ans sont évoqués dans ce rapport, mais nous pourrions évidemment avoir l'âge d'en dessous. Il s'agit également de connaître le nombre d'enfants, la question des familles monoparentales, de voir aussi comment, dans nos entrants, des questionnements peuvent peut-être être posés sur la question des revenus. Vous l'avez rapidement évoqué sur les fiches de paye, sur les niveaux de revenus moyens. Il s'agirait de voir quel est le bon niveau et l'appréciation de la donnée qui serait communiquée.

Je pense que c'est un enjeu dans la question du cadre de vie, dans la question de la réponse sociale que nous apportons nous-mêmes dans le parc de Valdevy, de pouvoir avoir un regard sur ce sujet, d'autant plus que dans les réservataires, 30 % sont tout de même liés à l'État, donc au DALO. Nous le savons, l'État se désengage par ce biais, donc il est peut-être important que nous puissions avoir quelques données en ce sens.

Puisque j'évoquais le revenu, je terminerai par le fait qu'il y a aussi une spécificité du côté de l'ANRU et des quartiers Politique de la Ville. En effet, à l'issue de la loi Lamy devait également être regardée la question du revenu médian dans les attributions par rapport au revenu médian du quartier, afin que nous soyons attentifs à ne pas constamment précariser un peu plus ces quartiers. Pour nous, il y a un enjeu là-dessus, notamment pour les populations actuellement sur place, d'être dans l'assurance que nous construisons bien les choses ainsi.

M. COIS.- Merci beaucoup, Camille. Je cède la parole à Alain MANOILESCO.

M. MANOILESCO.- Merci beaucoup. En tout cas, c'est passionnant. Les chiffres ne me passionnent pas beaucoup, mais tout ce que je découvre et apprend aujourd'hui est très intéressant.

J'ai deux questions, mais je ferai très court sur la première, comme d'habitude. J'ai cru comprendre que le taux d'impayés des loyers est un réel problème et que le budget est très important pour vous, j'ai compris que l'on prend un certain nombre de précautions et que l'on essaye de cadrer cela d'une manière extrêmement « paramilitaire ». Comment se fait-il que malgré toutes ces précautions que vous prenez, le taux d'impayés reste un problème ? C'est une question.

La deuxième, c'est que vous avez parlé, Monsieur le Président, de tous les programmes de terrains à valoriser, à vendre ou pas. Comment vous y prenez-vous ? J'ai peut-être mal compris, mais faites-vous une étude de

faisabilité en amont pour connaître exactement la valeur de ce terrain ? Quand je parle d'une étude de faisabilité, je parle d'une étude de faisabilité réalisée en amont par un maître d'œuvre. Moi, je peux vous faire votre étude de faisabilité *gratuite*, si cela est possible. Si ce n'est pas possible, ce n'est pas possible, mais au moins que nous puissions jeter un coup d'œil pour vérifier si cette étude de faisabilité est bonne ou si nous pouvons la remonter un peu au niveau de la surface possible en mètres carrés, parce qu'une étude de faisabilité peut être bonne, mauvaise ou moins bonne. Là-dessus, je peux peut-être apporter une petite plus-value.

Quant au diagnostic, au confort thermique, à l'entretien, je veux vous faire, si vous le permettez, un tout petit rapport pour vous donner des idées sur le sujet.

M. COIS.- Merci beaucoup.

Je commence par la fin et vous confirme que c'est strictement impossible, puisque cela pourrait générer des conflits d'intérêts dans votre rôle d'administrateur, donc nous devons absolument éviter ce type de situation. Il n'empêche que vous avez évidemment légitimité à apporter vos compétences en tant qu'administrateur dans la conduite de l'action de Valdevy. Il est donc tout à fait possible que vous ameniez vos compétences ; c'est même tout à fait bienvenu et je vous en remercie.

M. MANOILESCO.- En regardant une étude de faisabilité, on peut s'apercevoir si elle peut être tirée vers le haut, si quelques mètres carrés supplémentaires peuvent être obtenus. Un avis peut être donné en ce sens.

M. COIS.- Ne vous inquiétez pas, vous aurez la possibilité, au même titre que l'ensemble des administrateurs, d'ailleurs, d'avoir un regard sur les propositions qui sont faites.

Simplement, l'ensemble des valeurs, cela commence par l'avis des Domaines. Nous avons une règle de base qui est celle de l'avis des Domaines, qui nous donnent la valeur des biens et des terrains, et qui sert de base réflexive pour l'ensemble de nos actions en la matière.

S'agissant du taux d'impayés – cela nous rapproche petit à petit du sujet de la délibération –, nous avons effectivement identifié précédemment un taux d'impayés extrêmement fort. C'est d'ailleurs une partie des délibérations que nous avons prises ce soir, c'est-à-dire que Valdevy, ce sont des décisions que nous prenons ensemble et c'est aussi un héritage, avec ses aspects positifs et ses aspects plus difficiles parfois. En héritage, nous avons effectivement un taux d'impayés extrêmement fort, et en actualité, la volonté de travailler ce taux d'impayés en lien avec les locataires pour le faire réduire, c'est-à-dire qu'il est inenvisageable pour nous de nous mettre à expulser tous nos locataires. Nous sommes un bailleur social public, nous avons un rôle en la matière. Effectivement, le fait que nous ayons un taux d'impayés trop élevé n'est pas un bon indicateur, mais c'est aussi l'indicateur que nous faisons attention aux gens, aux difficultés qu'ils traversent et à la manière de les accompagner pour les résoudre, y compris lorsque cela prend du temps. Je pense que c'est aussi à l'honneur de Valdevy de l'assumer et de continuer à l'assumer, évidemment sans nous départir d'une rigueur de base que nous attendons des locataires, à savoir payer leur loyer, surtout quand ce sont 88 % de nos ressources. Il n'empêche qu'ils ont des réalités quotidiennes. En tout cas, nous sommes en diminution de notre taux d'impayés au regard des actions.

Je partage évidemment et vous remercie de vos remarques.

Monsieur CARDOVILLE, allez-y, puis je finirai.

M. CARDOVILLE.- Vous avez parlé de suroccupation et de sous-occupation, c'est cela ?

M. COIS.- J'ai surtout parlé de suroccupation, mais nous aurions pu parler de sous-occupation.

M. CARDOVILLE.- Envisagez-vous des échanges entre locataires ? Qu'envisagez-vous ?

M. COIS.- Ce que je disais sur la suroccupation, c'est simplement un état de fait, c'est-à-dire que nous manquons énormément de grands logements aujourd'hui. Nous en avons parlé lors du premier Conseil d'Administration, la réflexion qui est portée de pouvoir travailler sur des plateformes d'échange de logements est une réflexion qui est ouverte pour que Valdevy puisse les rejoindre. Nous en discuterons bien sûr en Conseil d'Administration, mais de toute façon, ce n'est pas une recette magique. Le sujet de base, c'est que nous manquons de grands logements, que nous manquons de logements et que nous sommes passés de 2 millions de demandeurs de logement en 2020 à 3 millions en 2026.

Cela rejoint la remarque de Sébastien LEROUX, c'est-à-dire que cela génère des choses extrêmement fortes : un taux de rotation de plus en plus faible, une difficulté de plus en plus grande à attribuer de nouveaux logements. C'est effectivement une réalité pour Valdevy, mais c'est également une réalité pour l'ensemble des bailleurs à l'échelle nationale, *a fortiori* en zones tendues, même s'il y a tout de même de moins en moins de zones détendues.

Je pense que vous avez raison de le dire, c'est un enjeu du combat politique que nous devons partager à l'échelle de la Fédération des OPH, que nous devons partager avec l'Union sociale pour l'Habitat, et que nous devons nous aussi, en tant que bailleur intercommunal, donc mobilisant des forces politiques, des élus, etc., pouvoir assumer à notre part. C'est pour cela que je fais aussi ces temps d'introduction pour reposer le contexte politique qui est le nôtre.

Comme je le disais au démarrage, nous avons un rapport qui montre tout de même un équilibre de plus en plus fort dans nos CALEOL, un vrai travail, là encore, comme nous l'avons constaté sur les comptes, des équipes de Valdevy en amélioration continue. Je pense qu'il faut remercier les équipes. Nous le faisons tout à l'heure sur la dimension budgétaire, nous pouvons aussi le faire sur la gestion locative, parce qu'il y a un gros travail, mais il n'empêche qu'il y a encore du travail à faire. Effectivement, la dimension EOL de nos CALEOL est un enjeu fondamental, la question du travail à l'échelle locale sur la qualité et l'attractivité de nos patrimoines l'est également – cela doit même faire partie de nos réflexions lorsque nous agissons sur nos patrimoines –, ainsi que la dimension sociale de nos attributions.

Ce que nous constatons à l'échelle nationale et que nous constaterons sans doute malheureusement lorsque nous le ferons à l'échelle de notre bailleur, c'est un appauvrissement généralisé des locataires du logement social, ce qui dit aussi la hausse des inégalités de notre pays, la difficulté de plus en plus forte d'accéder à un logement, et effectivement, un effet mécanique des attributions aux plus précaires.

Monsieur CARDOVILLE, allez-y.

M. CARDVILLE. - Envisagez-vous des échanges entre locataires, par exemple un locataire qui a un F4 et un autre qui veut un logement plus petit ?

M. COIS. - Je pensais avoir répondu. La réponse est oui.

Mme KANCEL. - Au bout de combien de mois d'impayés alertez-vous les locataires ? Certains ont des dettes vraiment énormes.

M. COIS. - Oui, c'est ce que je disais tout à l'heure sur la question de l'héritage. Il y a effectivement eu un moment où les alertes n'étaient plus passées suffisamment rapidement. Aujourd'hui, nous avons largement remonté la pente avec le travail des équipes – je parle sous le contrôle de Patrick BARDON, à qui je vais laisser la parole dans un instant – et nous sommes à partir de trois mois d'impayés.

M. BARDON. - Nous essayons de tendre à réguler, mais nous découvrons encore des situations et nous avons encore des relances un peu plus anciennes. Néanmoins, d'ici quelques semaines ou quelques mois, nous devrions être à ce rythme.

J'ajoute quelques éléments de réponse aux questions qui ont été posées.

Camille VIELHESCAZE a raison, nous avons amélioré le bilan CALEOL, mais il manque une partie d'identification, de photographie de la typologie des locataires qui viennent. Pour ceux qui ont vu les bilans précédents, celui-là est un peu plus complet, et j'ose espérer que celui de l'année prochaine le sera encore davantage. Pourquoi ne l'avons-nous pas aujourd'hui ? Parce que réaliser un document comme celui-là nécessite des croisements d'informations assez importants et qu'il faut ensuite anonymiser. Un logiciel le permet, que nous appelons Accueil et Commercialisation, mais que nous n'avons pas jusqu'à présent, ce qui nécessitait un travail important. Cela a permis de faire le travail sur les tranches d'âge, mais pas sur les revenus, qui est un indicateur important. Vous avez raison de le dire, cela permettra d'avoir une cartographie plus juste.

Par ailleurs, ayez tout de même en tête – la Préfète déléguée à l'égalité des chances nous l'avait rappelé avec la Directrice générale des services – que nous sommes le bailleur sur le Val-de-Marne chez qui les prix de loyer sont les plus bas, ce qui fait des leviers de vigilance importants à avoir. Comme vous venez de l'évoquer,

attention à l'appauvrissement de nos quartiers, puisque nous avons déjà des loyers faibles. De ce point de vue, vous avez raison, l'ANRU n'a pas aidé à ce dispositif, donc il faut avoir une vigilance accrue en tant que telle.

Pour faire le lien avec une question évoquée par Céline précédemment, à savoir les refus sur les typologies, lors du dernier relogement que nous avons eu à Vitry, un logement interbailleur, qui coche donc toutes les cases de l'État, qui est dans un centre-ville que l'on ne peut plus avoir, qui est un F2 à cuisine ouverte alors que l'on a une situation difficile, qui a une minoration de loyers, a eu cinq refus des cinq familles en relogement ANRU. Nous avons coché toutes les cases de ce que nous demandait l'État et les cinq familles ont refusé le logement dans ce cas de figure. De surcroît, nous permettions la mixité, parce que ce n'était pas chez nous, c'était chez le bailleur Valophis.

Je donne cet exemple pour dire que les indicateurs que vous demandez sont essentiels pour nous à piloter ce que nous allons appeler plus largement le peuplement. C'est évidemment à travailler avec l'ensemble des administrateurs des CALEOL.

Un deuxième élément rejoint les remarques qui ont été faites par Joël CARDOVILLE et Céline DI MERCURIO sur la dimension EOL, c'est l'objet de travailler concrètement. L'EOL, c'est la manière dont nous travaillons le mouvement de nos logements, les mutations, ce n'est pas simplement la façon de faire un parcours résidentiel, passer d'un F2 à un F3, à un F4, mais y compris étudier le fait que j'avais un F4 quand j'avais tous mes enfants, qu'ils sont maintenant partis, donc que je serais prêt à aller dans un F2 ou un F3 parce que je n'ai plus mes enfants, y compris changer de quartier. C'est le gros travail qu'il y a à faire au niveau des CALEOL dans la partie EOL. Les administrateurs précédents avaient décidé – et je pense que ceux d'aujourd'hui ne diront pas autre chose – de travailler en priorité ce qu'a évoqué Joël CARDOVILLE, c'est-à-dire la question de la suroccupation et de la sous-occupation, et plutôt même la sous-occupation, donc de grands logements, puisque cela rejoint aussi la problématique de difficulté à loger.

Nous avons ce travail devant nous ; il ne résoudra pas ce que vous avez évoqué sur le déficit de logement, mais ce sera tout de même un élément important à prendre en compte.

M. COIS.- Merci beaucoup. J'ai une demande de Hinda KADRI, une nouvelle demande de Madame KANCEL.

Mme KADRI.- Bonsoir à tous. Une question me tient particulièrement à cœur, c'est celle de l'adaptabilité des logements, notamment pour les personnes âgées. Souvent, elles ont déjà des difficultés par rapport à leur état de santé, et elles sont dans des logements avec des salles de bain qui ne sont pas adaptées à leur âge. Plus généralement, j'aurais voulu connaître la position de Valdevy par rapport à cela. Faites-vous des travaux ? Faites-vous passer une ergo ? La demande se formalise-t-elle simplement ? Par exemple, avec l'épisode caniculaire qui a été soulevé tout à l'heure, il était très difficile pour nos personnes âgées de pouvoir prendre une simple douche.

S'agissant de la sous-occupation, nous rencontrons souvent des personnes veuves, âgées, qui ont un F5, mais qui ne veulent pas le lâcher, parce qu'il y a beaucoup de souvenirs. Les choses ne sont pas toujours très simples à gérer. Ces personnes sont souvent également en demande d'une adaptation de leur salle de bain et la réponse n'est pas simple.

M. COIS.- Merci beaucoup pour ces questions, c'est effectivement un vrai sujet. Comme je le disais tout à l'heure, il faut déjà que nous ayons conscience, avant de dire la manière dont nous réagissons à Valdevy, que notre premier défi est que nous sommes confrontés de fait à un vieillissement très important de nos locataires. Quand je disais que nous avons identifié les plus de 80 ans, cela représente 1 300 foyers, ce qui est très important. Évidemment, il y a des réalités différentes. Peut-être que certains n'habitent plus là, que ce sont leurs enfants, mais cela représente tout de même un vrai pourcentage et dit l'attention plus importante qui est présente sur ces sujets d'adaptation du logement, voire d'adaptation de la résidence. En réalité, nous avons beaucoup de résidences qui n'ont pas d'ascenseur, nous avons beaucoup de locataires âgés qui peuvent vivre en haut d'escaliers et rencontrer des difficultés de mobilité, ce qui pose des questions différentes de la transformation d'une baignoire en douche ou de l'adaptation d'une salle de bain. Ces difficultés sont d'autant plus fortes que notre patrimoine n'est pas extensible, et que trouver des logements en bas étage, des logements avec ascenseur ou des logements adaptés aux situations de handicap, cela crée évidemment un embouteillage.

Malgré tout, c'est tout de même un sujet qui est pris à bras-le-corps. La première manière d'agir, qui est la plus structurelle, c'est de se dire qu'à chaque fois que nous intervenons en rénovation, nous pensons la question de l'adaptabilité des logements, notamment en travaillant la transformation systématique des baignoires en douches – pour ma part, j'y suis favorable sur tous les patrimoines quand on me pose la question –, avec des douches adaptées ou adaptables, le plus grand format possible en fonction de la salle de bain et le plus bas possible pour les accès, c'est-à-dire que ce ne soit pas des douches à 30 centimètres du sol. Parfois, la difficulté est que c'est lié à l'héritage, par exemple si un gros tuyau passe en dessous.

L'autre point, c'est qu'en cas de demande spécifique sur une résidence sur laquelle nous n'intervenons pas, il y a effectivement le passage d'une ergo, il y a effectivement un accompagnement des équipes pour déposer les dossiers de demandes d'aide et contribuer aux travaux nécessaires chez la personne, avec aujourd'hui un reste à charge pour les personnes qui demandent ce type de travaux dans leur logement. En outre, puisqu'il y a embouteillage, il y a un délai qui est parfois trop long et que nous devons tendre à réduire dans le traitement de ces demandes et de ces dossiers.

Mme PICARD. - Pour compléter ce que vient de dire Monsieur COIS, nous avons renouvelé la convention avec la CAF pour accompagner les seniors dans les travaux d'adaptabilité. Nous avons effectivement eu une grosse interrogation, par exemple sur le cas d'un T5 pour une personne seule. Dans nos organismes avant Valdevy, nous étions assez dogmatiques, la réponse était souvent négative, justement parce qu'un grand logement est censé être pour une famille. Nous refusions et encourageons plutôt à une mutation vers un logement plus petit. Nous espérons toujours y parvenir, mais nous avons considéré que le temps que nous arrivions à une mutation, pour les raisons que vous évoquiez, comme les souvenirs, le prix du loyer, qui est finalement souvent plus élevé en cas de bascule vers un autre logement, il fallait que nous soyons un peu moins dogmatiques et un peu plus en lien avec les réalités de notre public, donc aller davantage dans le sens d'un changement de baignoire en douche. Aussi, nous faisons au moins la baignoire en douche, souvent avec un dispositif d'ergothérapeute pour accompagner au-delà éventuellement. Toutefois, nous avons effectivement un peu changé notre conception, sans quoi nous ne répondions pas suffisamment rapidement à ces enjeux.

Mme KANCEL. - Je suis d'accord avec Madame KADRI. Je travaillais dans le secteur social au CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) et c'est franchement le parcours du combattant pour la mise à disposition des douches. Au bout d'un moment, les personnes « lâchent l'affaire », elles ont même le temps de décéder. C'est vraiment un parcours du combattant, il y a vraiment un travail à faire là-dessus, parce que c'est tellement long que les gens sont découragés. Je ne sais pas s'il ne faudrait pas répertorier les personnes en amont, je ne sais pas comment nous pouvons travailler là-dessus, mais je trouve que c'est important. Pas plus tard qu'il y a deux jours, nous avons appris que des personnes handicapées attendaient depuis avril – je précise que ce n'est pas sous le bailleur Valdevy – et n'arrivaient pas à avoir les documents adéquats, alors qu'en tant que retraité, il y a des avantages, des aides. C'est donc un peu embêtant.

Je voudrais également revenir sur les dettes. Nous avons eu un CCL (Conseil de Concertation Locative) à Vitry et nous avons émis le souhait de revoir les soldes antérieurs sur les quittances, parce que cela parle aux gens. Certains ont oublié qu'ils avaient des dettes. Avant, le solde antérieur apparaissait sur nos quittances, mais cela a disparu avec le nouveau logiciel. Nous aimerions donc que cette information revienne sur les quittances. Certaines personnes ont reçu des courriers, on les a appelées au tribunal et elles sont tombées des nues, notamment parce qu'elles ne s'en souvenaient pas. En plus, cela permettrait de relancer la machine et de remettre des échéances en place.

M. COIS. - Merci beaucoup. Tout ce que je peux dire sur vos deux interventions, c'est que je partage complètement ce que vous avez dit, à la fois sur la nécessité de traiter de manière rapide les demandes, qui sont des demandes extrêmement importantes pour la vie des gens, et à la fois sur l'importance d'adapter notre système informatique pour qu'il réponde à ce besoin légitime des locataires d'avoir le solde antérieur.

Mme KADRI. - Merci de votre réponse. Je travaille moi-même chez un bailleur et la réponse n'est pas toujours évidente : il y a le cas pragmatique, puis nous nous heurtons à la vraie vie, à l'humain. Nous avons aussi un arbitrage qui rejoint le vôtre.

En revanche, là où nous couvrons davantage la dépense qui serait engagée par les travaux d'adaptabilité, c'est que c'est du 100 % dans le cadre des réhabilitations, mais hors réhabilitation, Antonin a parlé d'un reste

à charge. Cela veut-il dire qu'il s'agit d'un mécanisme qui diffère de la réhabilitation ou y a-t-il toujours un reste à charge pour le locataire pour les travaux engagés ?

Mme PICARD.- Dans le cadre des travaux de réhabilitation, le programme intègre la transformation de baignoires en douches. Nous avons également des douches PMR (Personne à Mobilité Réduite) si prescriptions. En revanche, dans le cadre des demandes individuelles de travaux, nous avons une convention avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse. Notre dispositif intègre un reste à charge possible.

Mme KADRI.- Les critères de la CNAV, c'est avoir plus de 65 ans et avoir un justificatif de santé.

Mme PICARD.- Oui.

Mme KADRI.- Si on est dans ces critères, il n'y a donc pas de reste à charge.

Mme PICARD.- Il peut demeurer un reste à charge.

Mme KADRI.- En termes de pourcentage, combien cela représenterait-il à peu près ?

Mme PICARD.- Je ne peux pas vous répondre immédiatement. Nous reviendrons vers vous pour vous donner les éléments.

Mme KADRI.- C'est pour savoir, parce que nous sommes souvent interpellés sur ce type de questions.

M. COIS.- Nous vous transmettons la réponse.

Mme KADRI.- Merci.

M. COIS.- Y a-t-il d'autres interrogations sur ce rapport ? *[Pas d'interrogations]*

Merci beaucoup pour vos interventions très utiles. Il s'agit d'une prise d'acte, donc nous prenons acte que nous vous avons présenté le rapport et que nous en avons échangé. Nous ne vous demandons pas de valider le rapport ou de l'invalider, il s'agit de prendre acte du fait que nous l'avons présenté et que nous avons débattu.

Je passe au vote. Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Est-ce que quelqu'un vote contre cette prise d'acte ?

Mme PICARD.- Il n'y a pas de vote, nous prenons acte.

M. COIS.- Pardon, j'ai tendance à voter les prises d'acte. Quoiqu'il en soit, vous avez acté à l'unanimité et je vous en remercie.

Le Conseil d'Administration prend acte de la délibération n° 8.

Délibération n° 9 : Admission en non-valeur

Mme PICARD.- C'est dans la continuité du rapport des comptes qui a été réalisé et des échanges que nous avons eus avec des admissions en non-valeur. Nous poursuivons le travail au sein du service pour nettoyer nos comptes, ce qui évite de porter des créances irrécouvrables sur de nombreux exercices.

Il s'agit de passer des effacements de dettes et des passages en non-valeur. Les effacements de dettes, ce sont des rétablissements personnels pour des surendettements, des liquidations judiciaires. En ce qui concerne les passages en non-valeur, il s'agit surtout d'aides prescrites irrécouvrables. Dans ce cadre, nous avons deux articles à valider : adopter le montant de 76 509,70 euros pour des admissions en non-valeur et prendre acte du montant des effacements de dettes prononcés pour un montant de 121 665,61 euros.

M. COIS.- Merci beaucoup. Y a-t-il des questions sur cette délibération relativement habituelle ? *[Pas de questions]*

Je vous propose d'adopter la délibération en adoptant le montant de 76 509,70 euros d'admissions en non-valeur selon le tableau annexé et en prenant acte du montant des effacements de dettes qui ont été prononcés pour un montant de 121 665,61 euros. Sur ce rapport, quelqu'un s'abstient ou vote contre ? C'est donc adopté à l'unanimité, je vous en remercie.

La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 10 : Actions en justice introduites par la Directrice générale

Mme PICARD.- Conformément au Conseil d'Administration du 8 juin et dans la foulée des précédents Conseils d'Administration, le Conseil d'Administration me délègue la possibilité d'actions en justice à la condition de vous présenter régulièrement les rapports, en tous les cas, les actions qui sont concernées.

C'est le cas ce soir avec plusieurs actions, notamment une demande indemnitaire au titre de factures impayées qui relève d'ex-Kremlin-Bicêtre Habitat, qui a quitté Valdevy et qui demande une exigibilité dans le cadre d'un marché. Nous sommes en attente d'une date d'audience.

Nous avons plusieurs actions sur lesquelles il y a des troubles de jouissance, sur lesquelles nous sommes assignés par des locataires :

- Sur Villejuif, nous sommes en renvoi d'audience en novembre 2026 ;
- Un locataire de Vitry nous a également assigné, l'audience a eu lieu en mars et nous attendons le délibéré ;
- Nous avons une contestation d'un titre de recette de notre part au Tribunal administratif ;
- Nous avons un contentieux RH suite à un refus de demande de protection fonctionnelle et d'une demande indemnitaire préalable, nous sommes en attente de date d'audience ;
- Nous avons une assignation pour des troubles de jouissance d'un locataire de Gentilly, l'instruction est en cours et l'audience est en octobre 2026.

M. COIS.- Merci beaucoup pour ce compte rendu. Je ne vois pas de mains qui se lèvent.

Mme PICARD.- Il s'agit de prendre acte.

M. COIS.- Très bien, c'est une prise d'acte. On m'a dit qu'il ne fallait pas voter les prises d'acte, donc je ne soumetts pas au vote cette prise d'acte.

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

Délibération n° 11 : Suites ANCOLS

M. COIS.- Il s'agit notamment de la sanction que nous avons reçue et dont il faut vous informer. Nous avons effectivement reçu en mai un courrier de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) nous informant d'une sanction pécuniaire de 43 320 euros prononcée par l'ANCOLS et par le Ministre suite à la proposition de l'ANCOLS à la suite du contrôle mené entre novembre 2023 et mars 2024, qui portait sur l'exercice 2020-2023.

Ce montant de 43 320 euros est inférieur de 25 % au plafond applicable de 57 000 euros, ce qui – je vais le décliner dans les minutes qui suivent – traduit la reconnaissance par le régulateur des progrès qui ont été accomplis. En effet, la quasi-totalité des manquements révélés avait déjà été corrigée au moment même de la publication du rapport ou dans les mois qui ont suivi.

Les manquements relevés et relatifs à la sanction concernent exclusivement le processus d'attribution des logements, mais je dois noter immédiatement qu'aucune des observations de l'ANCOLS n'a porté sur la probité des attributions ni n'a remis en cause l'équité de traitement des candidats. C'est important de le dire et l'ANCOLS le soulignait.

Vous vous en souvenez, un point avait été proposé en Conseil d'Administration sur le travail qui avait été accompli par les équipes et par la gouvernance de Valdevy sur l'ensemble des points soulevés par le rapport, mais puisque certains et certaines n'étaient pas encore présents au Conseil d'Administration de Valdevy, je veux vous redonner les grandes lignes sur les points liés à la sanction.

Ce que le contrôle a relevé tient en grande partie à des dysfonctionnements procéduraux hérités des offices historiques et qui n'étaient pas encore corrigés au moment du passage des contrôleurs. Je vous donne les principaux.

Une de nos villes avait délégation pour désigner des candidats sur les logements non réservés de son parc. C'était une pratique ancienne, antérieure à Valdevy, mais qui était contraire au Code de la Construction et de l'Habitation. Je vous indique que cette pratique n'a plus cours aujourd'hui.

Du reste, petit aparté, il est un peu étonnant que nous soyons sanctionnés par le Ministre de la Ville, Vincent JEANBRUN, lui-même qui, au moment où il prononce la sanction, réclame davantage d'autonomie d'attribution pour les maires. C'est une autre histoire, mais il me semblait important de vous le dire.

Deuxième point, l'ANCOLS nous a enjoins à formaliser et à cadrer le processus de décision en reprenant et en harmonisant pour chacune des villes les convocations, les procès-verbaux, les feuilles d'émargement signées, les ordres du jour des CALEOL, les courriers d'information aux candidats de leur passage en CALEOL, les courriers d'attribution, les courriers d'information aux candidats de rangs 2 et 3, ainsi que les courriers de refus. L'ensemble de ces pièces a aujourd'hui été remodelé.

Lors d'une séance CALEOL observée par les contrôleurs, un changement de candidat sur un logement différent de celui qui était inscrit à l'ordre du jour avait été proposé. C'était une pratique irrégulière au regard des règles de fonctionnement des commissions d'attribution et qui n'a plus du tout cours aujourd'hui. Cette pratique était liée à la situation spécifique du candidat, qui justifiait d'un point de vue éthique cette attribution, mais qui n'était pas conforme aux règles qui ont cours. Par ailleurs, nous veillons à présenter désormais le bilan des CALEOL en milieu d'année et non plus en fin d'année, ce qui nous avait également été fait remarquer.

Nouveau point : la composition des CALEOL déclinait elle aussi des habitants préexistantes à la fusion. Certaines CALEOL incluaient notamment des suppléants, ce que la réglementation ne prévoit pas. L'ANCOLS a considéré qu'elle n'avait pas pu vérifier, dans la transmission de nos documents au moment du contrôle, que les membres à voix délibérative et les représentants des associations agréées et autres réservataires hors municipalités étaient bien conviés. Ces irrégularités de forme sont aujourd'hui corrigées et le fonctionnement de l'ensemble des CALEOL est désormais harmonisé et conforme.

Enfin, la radiation des candidats attributaires du SNE, le système national d'enregistrement, n'était pas toujours effectuée dans le délai réglementaire d'un mois. Nous avons recruté un poste dédié à cette tâche, ce qui résout aujourd'hui le problème. Nous avons transmis les éléments qui permettent de justifier le respect des 30 jours, qui est tenu depuis 2025.

En résumé, la sanction prononcée sanctionne des pratiques que Valdevy a su largement identifier et corriger, et ce dans le contexte que nous connaissons, qui est celui d'une fusion d'une grande complexité. Surtout, elle ne vient en aucun cas remettre en cause ni la probité ni l'équité des pratiques d'attribution, y compris celles qui étaient antérieures et anciennes. Je le disais tout à l'heure, le rapport de l'ANCOLS est explicite sur ce point. Cependant, il va falloir nous acquitter de cette sanction financière de 43 320 euros.

Avez-vous des questions ? *[Pas de questions]*

Il s'agit d'une prise d'acte, donc il n'y a pas de vote. Je précise qu'il n'y a pas d'obligation de vous le présenter en Conseil d'Administration, mais il me semblait important, au regard de la nécessaire transparence de cette instance, de vous le transmettre et de vous en donner les tenants et les aboutissants.

Mme PICARD.- Comme j'en avais informé le CSE.

Le Conseil d'Administration prend acte de la délibération n° 11.

Délibération n° 12 : Désignation représentant SOCACHAL

M. COIS.- La SOCACHAL est la géothermie à Cachan, donc nous proposons que ce soit Axel DUMONT, en qualité de représentant de Valdevy, qui siège dans cette instance.

Est-ce que quelqu'un s'abstient ? Est-ce que quelqu'un vote contre ? C'est donc adopté à l'unanimité, je vous en remercie.

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

Délibération n° 13 : Désignation représentant SEMISE

M. COIS.- Il est proposé que ce soit Ibrahima KONATE qui nous représente en qualité de personnalité qualifiée au sein de la SEMISE, où nous avons des parts – c’est une histoire héritée de la fusion.

Est-ce que quelqu’un s’abstient ? Est-ce que quelqu’un vote contre ? C’est donc adopté à l’unanimité, je vous en remercie.

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

M. COIS.- Je crois que nous avons épuisé notre ordre du jour. Avant un point calendaire, je voudrais vous signaler une erreur de forme qui s’est glissée dans ce Conseil d’Administration, puisque nous avons voté un certain nombre de délibérations relatives à des cessions que nous avons intégrées comme des compétences du Bureau. Cela me permet d’ailleurs de nous interroger collectivement, puisque nous testons aussi les choses en faisant, sur la pertinence que ce soit le Bureau et pas le Conseil d’Administration qui vote ces cessions, alors même que ce sont des éléments importants de la vie de notre bailleur et peut-être que rien ne justifie de devoir absolument le faire urgemment sans attendre le Conseil d’Administration. Aussi, plutôt que de corriger cela, je vous propose d’intégrer une délibération rectificative lors du prochain Conseil d’Administration afin que ce soit bien de la compétence du Conseil d’Administration et qu’il n’y ait plus ce genre d’erreurs. Il me semble que c’est une bonne chose, sauf si vous m’en dites le contraire, de pouvoir les voter en Conseil d’Administration.

Mme PICARD.- Agnès LEGER vous transmettra ce projet de calendrier, qui va jusqu’au mois de décembre. Nous aurons désormais des Conseils d’Administration le mardi.

M. COIS.- C’est une décision unilatérale liée aux jours professionnels du Président, mais si cela pose vraiment problème, nous pourrions en discuter, faire une boucle d’échange avec les administrateurs. Une décision n’est jamais absolument définitive. Toutefois, ça ne sera jamais pendant les Conseils territoriaux. Étant moi-même conseiller territorial, nous ne le ferons pas pendant les Conseils territoriaux, nous aurons conscience de ces dates.

Mme PICARD.- Pour l’instant, nous sommes sur un prochain Conseil d’Administration le mardi 29 septembre. Nous proposons également un séminaire pour l’ensemble des membres du Conseil d’Administration le vendredi 2 octobre en journée. Le Conseil d’Administration suivant est proposé le mardi 3 novembre, puis nous aurons un Conseil d’Administration en décembre, probablement le 15.

M. COIS.- Ce ne sera pas le 15 décembre.

Mme PICARD.- Le mardi d’après est le 22 décembre, ce sera les vacances, donc il faudra que nous l’anticipions potentiellement au 1^{er} décembre pour le vote du budget.

M. COIS.- Nous reviendrons vers vous par mail avec le calendrier rectifié prévisionnel, toutes précautions d’usage étant prises, afin que vous puissiez dès à présent inscrire les dates dans votre agenda.

J’ai un dernier point d’information pour vous dire que la CAF a désigné son représentant au sein de notre instance en la personne de Monsieur Éric MAHÉ, que nous accueillerons donc lors du prochain Conseil d’Administration de Valdevy.

Je vous souhaite une très bonne soirée.

La séance est levée à 21h24