

N° CA-18/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 17 OCTOBRE 2024**

Le 17 octobre 2024 à 17h00,

Les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat "VALLÉE SUD HABITAT", dûment convoqués le 07 octobre 2024, se sont réunis en salle du 9^{ème} étage au siège du Territoire Vallée Sud – Grand Paris, 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, sous la Présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Office.

Étaient présents avec voix délibérative : Jean-Didier BERGER, Yves COSCAS, Christine QUILLERY, Lounes ADJROUD, Sandrine DANDRE, Martine BAGDASSARIAN, Jean-Robert DELLOYE, Christophe RENDU, Zaneta WOZNIAK, Rahma GHIATOU, Jean-François COUET, Daniel PIEDELLOUP, Marcelle ABDELNOUR, El Miloud ZERIOUH, Sabine DIDELOT.

Était présent avec voix consultative : Antoine PELLETIER.

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir : Nadège AZZAZ à Lounes ADJROUD, Véronique DE LA TOUANNE à Sandrine DANDRE, Anthony REYNAUD à Martine BAGDASSARIAN, Mauricette MERIGOT-DURBAN à Daniel PIEDELLOUP.

Étaient absents excusés : Patrick WIDLOECHER, Michel VENEAU, Thierry CAMPOS, Malika BELARBI.

Assistaient également : Yann CHEVALIER, Directeur Général ; Lionel PIERE, Directeur comptable et Financier, Audrey ADHOUH JAMGOTCHIAN, Assistante de la Direction Générale ; Manuel HERNANDEZ, Directeur de la Communication ; Ester MARGARYAN, Assistante.

Objet : Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) – Exercice 2025.

VALLÉE SUD HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 OCTOBRE 2024

DELIBERATION

Objet : Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) – Exercice 2025.

Le Conseil d'Administration,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant qu'il y a lieu de tenir un Débat d'Orientations Budgétaires dans les deux mois précédant le vote du Budget Primitif, et permettant à chacun de s'exprimer sur les actions à entreprendre tout en tenant compte des capacités financières de Vallée Sud Habitat,

Entendu l'exposé du Président,

Après avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés,

Prend acte de la tenue du Débat d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2025.

Le 13 décembre 2023, notre Conseil d'Administration a voté le budget de notre Office pour l'année 2024. Ce budget, toujours établi dans une période particulière, soulignait différents axes stratégiques qui s'exerçaient dans un contexte institutionnel, économique et social à nouveau contraint.

Ainsi, le budget 2024 prévoyait de dégager un résultat prévisionnel d'environ -1.218.950 €, hors le résultat de la vente de logements de notre patrimoine. « L'atterrissage budgétaire 2024 » réalisé ces dernières semaines, nous permet de penser que le résultat sera moins bon, en raison, notamment, de la crise internationale du printemps 2022 et les différentes perturbations qu'elle génère toujours, mais surtout sur le prix des matières premières -énergies en tête- et les taux d'intérêt qui renchérissent fortement et de façon cumulée nos frais financiers, et empêchent nos candidats acquéreurs d'acheter nos logements.

Cette année encore, les équipes de Vallée Sud Habitat, ont travaillé de façon impliquée pour pouvoir établir les lignes d'orientations budgétaires que je vais vous détailler.

Comme à l'accoutumée, certains postes budgétaires, que ce soit en « recettes » ou en « dépenses », sont encore susceptibles d'évoluer d'ici la présentation de notre projet de budget lors de notre prochaine séance.

Pour toutes ces raisons, nous demeurons prudents dans la fixation des orientations budgétaires de notre organisme, afin de pouvoir garantir à nos locataires les actions primordiales que nous leur devons, en matière de confort, d'agrément et de sécurité des logements.

Un contexte général toujours contraint

L'activité de notre organisme demeure toujours impactée par un contexte institutionnel, économique et social contraint, tant nationalement, qu'internationalement.

Ainsi, principalement, la **réduction de loyer de solidarité (RLS)** érode notre chiffre d'affaires depuis 2018, et nous demeurons extrêmement vigilants quant à la fixation annuelle de son niveau.

En 2018, 658 K€, en 2019, 748 K€, en 2020, 1.014 K€, en 2021, 1.229 K€, en 2022, dorénavant sur le périmètre fusionné, 1.300 K€, en 2023, 1.370 K€, et en 2024 1.303 K€, soit un total de 7.606 K€, ont été soustraits de notre compte amélioration du patrimoine.

En 2025, et dans l'attente de la fixation par l'Etat du taux de cette RLS, nous avons prévu 1.566 K€.

Dans ce même ordre d'idée, **les cotisations à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)** évoluent de façon constante et importante depuis plusieurs années, affectant là aussi notre capacité d'action au service de notre patrimoine et des locataires. Ces cotisations ont représenté 932 K€ en 2019, 389 K€ en 2020, 1.124 K€ en 2021 (sur le périmètre fusionné), 1.133 K€ en 2022, 1.492 K€ en 2023, et 1.300 en 2024. Pour 2025, nous estimons cette cotisation à 1.400 K€, soit une évolution de + 7,69 % par rapport à l'an dernier, avec toutefois une évolution importante de notre patrimoine.

Depuis deux ans, une nouvelle et très importante contrainte est apparue, celle de **la remontée des taux d'intérêt**. Notre dette, comme celle de tous les bailleurs sociaux, est très majoritairement indexée sur le taux du Livret A, lequel, dans cette période, est passé de 0,50% à 3% depuis le 1^{er} février 2023. Ainsi, nos frais financiers ont très fortement évolué : 2.727.000 € en 2022, 5.044.000 € en 2023, et 7.919.551 € en 2024, soit une évolution de +190 % sur trois exercices.

Au-delà, **différents textes relatifs à l'habitat, à la transition énergétique ou à l'énergie**, votés par le Parlement notamment dans les lois Climat et résilience, AGEC ou de maintien du Pouvoir d'Achat, et maintenant des décrets d'application qui s'appliquent, impactent notre activité, affectent la libre disposition de nos ressources, et modifient les priorités, calendriers et modalités d'action.

Réussir la fusion et la préparation du respect des prescriptions de la loi ELAN relatives à la taille minimum des organismes.

En application des lois ALUR, NOTRe et ELAN, notre organisme a dû repenser son existence, en étant dorénavant rattaché à l'Etablissement Public Territorial, Vallée Sud Grand Paris, et en organisant une fusion avec l'OPH Châtillon Habitat, pour qu'il ne subsiste qu'un seul OPH rattaché à l'EPT. Cette fusion a eu lieu le 1^{er} juillet 2021.

Au surplus, l'Etat ayant obligé les bailleurs sociaux, soit à atteindre la taille minimum de 12.000 logements, soit à être rattachés à un Groupe dépassant cette même taille minimum, nous avons dû là aussi réfléchir et travailler pour respecter cette obligation avant le 1^{er} janvier 2023.

Ces perspectives nous ont également fait repenser notre positionnement et nos lignes stratégiques d'action.

La fusion intervenue aboutit à la création d'un organisme de plus de 6.300 logements, exerçant les différents métiers des organismes HLM, soit construction, réhabilitation, gestion, accession sociale, vente HLM et syndic de copropriété, avec une équipe d'environ 160 salariés pour les mettre en œuvre.

L'enjeu essentiel de la fusion a donc été la consolidation et le développement de ces métiers, donc les savoir-faire des collaborateurs. Ainsi, les actions de formation professionnelle ont été renforcées pour garantir cela. Ce sera un axe important, et certainement pluriannuel, pour tout à la fois renforcer la qualité de nos savoir-faire, et armer nos collaborateurs pour porter et accomplir l'évolution de nos différents métiers, dans un contexte professionnel qui, lui aussi, se transforme, principalement par la digitalisation progressive et dynamique de nombre de process.

Les investissements informatiques, que ce soit en matériel ou en programmes/logiciels ont été plus importants en 2022 et en 2023 afin de porter cette ambition, de mettre les deux composantes initiales de Vallée Sud Habitat sur le même pied, et s'assurer de la sécurité des matériels, logiciels, des données et pratiques de notre organisme. 2024 a consolidé cet effort.

2025 sera aussi l'année où il nous faudra **consolider l'avenir de l'Office dans le respect des dispositions de la loi ELAN**.

Pour cela, la solution nous avons pensé la plus adaptée, a été l'association de notre Office avec une autre structure, proche tant en matière de taille et de savoir-faire, que de réalités territoriales ou de gouvernance locale : la Coopérative HLM Hauts-de-Bievre Habitat qui développe ses activités sur les villes d'Antony et de Châtenay-Malabry.

Notre Conseil dans sa séance du 8 décembre 2021 a décidé de créer ensemble une Société anonyme de Coordination (SAC), dont l'objet social serait limité aux seules compétences légales obligatoires.

Les différentes opérations de création de la société ont bien eu lieu, et il nous reste à finaliser le dossier administratif d'agrément à adresser au représentant de l'Etat. Nous devons le faire d'ici la fin de cette année.

En 2025, il s'agira de faire vivre la Société de Coordination ainsi constituée, afin que chacun des deux organismes en tire le meilleur pour son activité, ses locataires et ses salariés.

Une activité patrimoniale diverse et soutenue

- **L'accession à la propriété : la mise en œuvre du parcours résidentiel**

Nous proposons cette mise en œuvre du parcours résidentiel de nos locataires de deux façons, d'une part, grâce à la vente auprès des locataires de logements existants, dite vente HLM, principalement conçue comme devant pouvoir permettre à nos locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils

occupent, et d'autre part, grâce à la production d'opérations neuves d'accession sociale, ou, dans une moindre mesure, en secteur libre.

En 2024, concernant la vente HLM, initialement, sur la base de ce qui se passait ordinairement, (6 ventes en 2022 et 3 ventes en 2023), nous avions l'objectif de vendre 6 logements, et compte tenu des opportunités et des sollicitations de nos locataires, nous n'en aurons vendu que 4. En 2025, dans le contexte qui s'améliore notablement, nous pensons pouvoir vendre 12 logements, en particulier sur les immeubles de Trivaux R1 à R4 (120 logements) à Clamart, dont la commercialisation vient de débiter.

En 2025, nous développerons ce secteur pour permettre à beaucoup plus de locataires de devenir propriétaires.

Notre Conseil d'administration du juin 2023 a organisé un différé de 10 ans maximum de la mise en copropriété des parties communes le temps que nous réalisons les travaux prévus.

Les études techniques ont été réalisées, les marchés de travaux attribués et une réunion d'information des locataires de ces quatre immeubles s'est tenue le 11 septembre dernier. La commercialisation a ainsi pu débiter.

En ce qui concerne les opérations de promotion neuve, c'est l'opération « Domaine de La Quintinie » sur le quartier Lenôtre, sur l'ancien site des immeubles R26 et R27, que nous développerons. Dans le cadre d'un projet plus global de 102 logements, elle propose à l'accession 37 logements en accession sociale et 10 logements en accession libre. Nous avons commencé la commercialisation au printemps 2022, et comptons actuellement 33 réservations, dont 30 actes de ventes conclus. La signature des trois derniers actes authentiques est prévue le 21 octobre.

Les travaux ont démarré à la mi-octobre 2022. La livraison (locatif et accession) est projetée tout début janvier 2025, en avance de deux mois sur le calendrier prévisionnel.

Nous aimerions pouvoir proposer une autre opération à préparer pour continuer à pouvoir proposer à nos locataires principalement, mais aussi à d'autres familles demandeuses, ce type de produit immobilier dont l'intérêt ne se dément pas, force étant de constater la réussite de nos récentes opérations, les « Balcons de la Gare » et les « Balcons de Normandie ». Toutefois, le contexte actuel ne rend pas l'exercice évident.

Pour consolider durablement l'ensemble, *nous avons continué d'accentuer le professionnalisme de notre activité de Syndic*, laquelle doit être aussi une forme d'accompagnement de nos nouveaux copropriétaires dans leurs nouvelles responsabilités. Nous avons élargi notre rayon d'action avec des propositions de gestion sur de nouveaux programmes incluant des logements sociaux, à Châtillon et au Plessis-Robinson. Fin 2023, une copropriété de Clamart en difficulté avec son syndic nous a choisis pour lui succéder.

• Le développement d'une offre locative de logements neufs

Depuis quelques années, nous avons relancé l'activité de construction neuve, soit en acquérant en VEFA différents programmes développés par des promoteurs, soit en construisant nous-mêmes des programmes de logements neufs.

En 2021, nous avons mis en service environ 171 logements, dans six programmes immobiliers sur le quartier nouveau et dynamique du Panorama à Clamart, où, à terme, nous serons propriétaires de plus de 500 logements, représentant 25% des logements construits. En 2022, les mises en service ont été de 36 logements (2 opérations), et de 80 logements (4 opérations) en 2023.

En 2024, à Clamart, nous avons livré 5 opérations représentant 45 logements : Vezous (3 logements), 17 rue Paul-Vaillant Couturier, (8 logements), 18 boulevard des Frères Vigouroux, (8 logements) ainsi que le lot 11, (26 logements) du Panorama 2.

En 2025, à Clamart, outre le Domaine de la Quintinie (52 logements locatifs sociaux), tout début janvier, nous livrerons les cinq derniers lots du Panorama (142 logements), un en février, trois en avril et le dernier en juillet, l'opération Midi, (27 logements), en mai, ainsi que l'opération Perthuis (17 logements), en octobre, soit un total de 238 nouveaux logements.

Ces logements sont destinés à satisfaire les différentes demandes de logement ou de mutation en proposant à nos locataires, au-delà d'un cadre urbain de grande qualité, des logements agréables, modernes et performants énergétiquement. Les dernières livraisons nous démontrent la bonne correspondance entre les attentes de nos différents demandeurs et la nouvelle offre que nous avons développée.

Nous avons acquis un terrain auprès de la Ville de Clamart, 18 rue Perthuis, pour y développer un programme mixte d'une crèche de 60 berceaux et de 17 logements locatifs. Le permis de construire a été délivré le 10 août 2023 par la Ville de Clamart.

N° CA-18/2024

La notification du marché et l'ordre de service de démarrage des travaux a été délivrée tout début janvier 2024. La livraison permettra une ouverture de la crèche à la rentrée 2025 et la mise en service des logements à la même date.

Le gros œuvre sera terminé pour la fin de l'année 2024, et l'avancée du chantier est conforme à ces prévisions.

En 2021, nous avons été sollicités par l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la ville de Bourg-la-Reine pour reconverter une maison de retraite en une résidence étudiante, et créer une Maison médicale pour la Ville de Bourg-la-Reine. Cette opération prendra la forme d'un bail à réhabilitation à conclure avec l'EPT Vallée Sud Grand Paris. Le programme de 101 logements sera ensuite géré par le Crous de Versailles, et nous louerons à la Ville de Bourg-la-Reine l'espace « Maison médicale ». Le permis de construire a été délivré le 7 septembre 2023. L'ordre de service de démarrage des travaux a été délivré tout début 2024. La livraison est prévue à la fin du 2^{ème} trimestre 2025, permettant ainsi l'offre de logements étudiants pour la rentrée qui suit.

L'avancée du chantier est conforme à ces prévisions.

L'enjeu essentiel demeure la Qualité.

Qualité de la réalisation que ce soit par nos équipes, ou par celles des promoteurs auxquels nous réservons ces programmes immobiliers, et qualité dans le respect des prestations et du calendrier prévus.

Mais au-delà, dans les premiers temps de la mise en service des logements, en s'assurant de leur bonne prise en main par les locataires, et en étant très stricts sur la bonne reprise des réserves techniques lors de la livraison, ou des petits problèmes susceptibles de survenir dans l'année de la livraison.

Pour cela, depuis le 1^{er} octobre 2021, nous avons réorganisé la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine, en développant un poste dédié à la Qualité des livraisons et au service Après-vente. Nous avons déjà constaté la diminution des réserves à la livraison et des demandes pendant la période dite de « parfait achèvement ».

Trois ans après, le résultat est toujours très satisfaisant, et nos nouveaux locataires n'ont vraiment que très peu de réclamations à nous faire, lesquelles sont traitées avec célérité.

Les opérations d'acquisition-amélioration

En prolongement de la très volontariste action municipale à Clamart, nous nous sommes rendus propriétaires de 5 immeubles, représentant 44 logements, principalement en centre-ville ou à proximité de la Gare, afin d'éviter que ne se développe de l'habitat insalubre et de nous permettre d'étoffer notre offre de logements.

Ce sont des dossiers longs et relativement difficiles à monter. En 2021, nous avons lancé les travaux du 3 rue Samuel (7 logements) que nous avons livré en fin d'année 2022.

L'immeuble du 19 Hébert a été livré en octobre 2023 et les immeubles des 17 rue Paul-Vaillant Couturier, (8logements), et 18 rue des Frères Vigouroux, (8logements), l'ont été fin août 2024.

Pour le dernier immeuble du 38 rue Léon Cambillard, (8 logements transformés en 3 maisons de ville), les dossiers d'urbanisme sont toujours en cours d'échanges et de calage avec le service de l'Urbanisme.

Conformément à la délibération du Bureau du Conseil d'administration du 27 septembre 2023, nous avons acquis auprès de la Ville de Bourg-la-Reine, un petit immeuble de 8 logements et de 3 commerces, 92 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine, et en application de la délibération du Bureau du Conseil d'administration du 6 mars 2024, un autre petit immeuble de 10 logements et 2 commerces, au 17 avenue du Général Leclerc, pour y développer ensuite un programme de rénovation et d'extension du bâti.

Pour ce dernier immeuble, l'appel d'offres pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre est en cours pour le réhabiliter.

- **L'amélioration du patrimoine.**

Les grands axes ont été changés ces derniers temps pour privilégier dorénavant l'amélioration de la performance énergétique de nos logements. Nous lançons aussi des actions d'amélioration de l'attractivité de notre patrimoine et de ses performances en matière de confort, de sécurité.

Dans ce cadre, l'ensemble des interventions prévues sur notre patrimoine s'élève à 5.410.000€. En 2023, ce montant était de 4.736.000 € et de 5.011.000 € en 2024.

La réfection des logements à relouer

Ce sont chaque année d'importants budgets qui sont consacrés à cela : 1.515.000 € en 2023 et 1.340.000 € estimés pour 2024.

En 2025, nous prévoyons 1.150.000 €, car la vacance commerciale aura bien baissé et atteint un niveau acceptable. Nous n'aurons plus qu'à remettre en état le flux de logements qui se libèrent.

La réfection et l'amélioration des cages d'escalier

Conformément aux engagements, en 2023 nous avons rénové les cages d'escalier de la résidence République à Châtillon pour un montant de travaux de 349 K€.

A Clamart, après un test en 2022 sur quelques entrées d'immeubles de la Plaine (PFI, PF2 et A4, soit 84 logements pour un montant de 99.800 €), en 2023, nous avons lancé un programme général de réfection des cages d'escalier de Trivaux. Les travaux consistent en la réfection des peintures et des sols, la reprise des contrôles d'accès, la révision de la sécurité incendie et le changement des boîtes aux lettres. Ce programme, d'un montant de 1.017.000€, se déroulera sur trois exercices : en 2023 sur 9 immeubles (321 logements), début 2024 10 immeubles (360 logements) l'ont été, et début 2025, ce sera le tour de 3 immeubles (245 logements).

Les immeubles concernés par la vente aux locataires, quant à eux, seront traités lors des travaux généraux prévus dans ce cadre.

Pour 2025, en dehors de la troisième tranche de Trivaux (360.000 €), nous étendrons cette action et prévoyons un budget de 516.000 €, pour les immeubles suivants : 16 rue de Châtillon, 13 rue Chef de Ville, 48 rue Chef de Ville, 11 rue Jules Ferry, Les Arcades, 129 avenue Jean-Jaurès, 141 avenue Jean-Jaurès, 212-214 avenue Jean Jaurès et 2 rue des Garrements à Clamart).

Amélioration de la performance énergétique

En 2021, nous avons débuté la rénovation thermique des résidences Arcades (Clamart) – 40 logements - et République (Châtillon) – 245 logements-. Ces chantiers d'importance ont été terminés en 2022. En 2023, nous avons complété ces travaux d'ampleur par la reprise des toitures terrasses pour un des immeubles de la résidence République, la rénovation du système de contrôle d'accès pour la résidence des Arcades, et la réfection des peintures et sols d'une partie des espaces communs des deux résidences.

En 2023, les canalisations verticales de chauffage de plusieurs immeubles de la cité Trivaux (Clamart) ont été reprises pour plus de confort, de sécurité et de performance.

En 2022, nous avons aussi débuté le remplacement de 96 chaudières individuelles âgées de plus de 15 ans. Une première phase de 43 a été réalisée en 2022, et la seconde de 53 en 2023.

Pour plus de réactivité et de qualité d'intervention, nous avons aussi constitué un petit stock tampon de 5 chaudières pour préparer et sécuriser d'éventuels remplacement d'urgence.

Comme en 2024, nous continuerons en 2025 de remplacer les chaudières individuelles qui le nécessiteront.

En 2022, nous nous sommes penchés sur la performance énergétique et les équipements thermiques de la résidence Corby (Clamart) qui, bien que récemment revus, ne semblent pas donner les résultats escomptés. Une meilleure pédagogie dans la bonne prise en main par les locataires de ces nouvelles installations a été aussi développée.

Nous en avons cependant conclu à la programmation du remplacement des radiateurs électriques dont les travaux, lancés dès après la période de chauffe, sont actuellement en cours (96 logements traités sur 117, soit 82% avec un taux de satisfaction des locataires de 100%).

Lors de nos échanges avec les locataires, nous avons été convaincus de compléter en 2025 cette intervention par des travaux de révision des menuiseries extérieures et prévoyons pour cela un budget de 120.000 €.

Mais le chantier le plus important qu'il nous reste à entamer et à réussir, **est l'élimination de notre patrimoine des immeubles classés E, F, et G à l'étiquette énergétique du DPE**. Nous avons recensé 429 logements (182 à Clamart et 247 à Châtillon) et nous avons aussi 154 logements pour lesquels nous n'avons pas d'étiquette énergétique.

En 2022, nous avons déjà traité 47 logements, et engagé les travaux pour 43 autres.

En 2023, nous avons désigné l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte/bureau d'études) de la réhabilitation des Résidence Gâtinot – 116 logements, et Le Cèdre -133 logements, à Châtillon.

La co-construction du projet avec un petit groupe de locataires, les études préalables et les échanges avec la Ville de Châtillon se sont déroulés en 2024, et nous allons engager la concertation avec les locataires. Nous envisageons que les travaux puissent commencer en septembre 2025 pour la

N° CA-18/2024

résidence Le Cèdre, et janvier 2026 pour la résidence Gâtinot pour une durée de 24 à 26 mois chacune.

En 2025, nous commencerons les études de 156 logements (résidence Porte Nord à Chatillon – 131 logements et résidence Desprez à Clamart – 54 logements), ainsi que ceux des Pavillons de la Plaine à Clamart – 67 logements.

Soit, sur un total de 461 logements. Il ne nous restera plus que 119 logements quasi exclusivement situés sur Châtillon, répartis-en 16 immeubles à programmer.

Amélioration de l'attractivité et du confort

Les **travaux d'adaptation aux personnes à mobilité réduite (PMR)** continueront d'être développés pour permettre à ceux de locataires qui le nécessitent de pouvoir mieux vivre dans leur logement malgré l'âge ou le handicap. Nous avons organisé nos actions avec la CNAV depuis 2016, et chaque année ce sont environ 25 logements qui sont ainsi adaptés.

Amélioration de la sécurité

Nous avons initié un **programme pluriannuel d'amélioration de la qualité et du confort de nos ascenseurs** d'un montant total de 2.750.000€. En 2023, cela a concerné 7 appareils situés à Trivaux et 4 à Corby à Clamart, pour un montant de 722.600 €.

En 2024, nous avons continué ce programme en prévoyant 600.000€ de budget pour des interventions sur les ascenseurs des 4ter, 6ter rue de Malakoff et 25 avenue de la République (2 appareils) à Châtillon, travaux programmés et non encore réalisés.

En fonction des résultats des audits des appareils et de l'analyse des arrêts et des problèmes de fonctionnement intervenus ces derniers temps, pour 2025, nous prévoyons de consacrer un budget de 750.000 €, plus particulièrement affecté aux 4, 4bis, 6 et 6bis rue de Malakoff à Châtillon.

Nous souhaitons nous engager de façon pluriannuelle (7années minimum) dans un chantier important **de réfection des canalisations de chauffage collectif sur les immeubles de La Plaine et de Trivaux**, qui représentent plus de la moitié de notre patrimoine. La sécurité de la distribution du chauffage est essentielle, et nous avons remarqué que nombre de canalisations devaient être préventivement reprises. Outre cet aspect sécurité, le confort des locataires et la performance de nos installations seront aussi améliorés, durablement.

En 2025, pour les études préalables et la tranche 1, nous prévoyons de consacrer 500.000 €.

En 2024, nous avons équipé la tour T3 sur Trivaux à Clamart d'un **système de vidéosurveillance**. En 2025, en complément de la réfection des parties communes et d'agrandissement des halls, dont les travaux se dérouleront de novembre 2024 à mars 2025, nous prévoyons d'équiper les six autres tours de cette vidéo-surveillance (80.000 €).

Nous prévoyons aussi de **reprendre progressivement les installations électriques** de certains de nos logements en changeant les tableaux électriques et vérifiant les lignes de distribution intérieure. Ce sont des interventions régulières qui se dérouleront chaque année, mais qui contribuent fortement à en garantir une bonne utilisation et une meilleure sécurité. Cette démarche, elle aussi est pluriannuelle.

Un travail d'amélioration de la qualité de service

Le projet porté par la fusion des anciens Offices de Clamart et de Châtillon est **de développer et de garantir une meilleure qualité de service à nos locataires**.

Ainsi, l'organisation territoriale autour de deux agences de proximité (Clamart et Châtillon), chapeautant des secteurs patrimoniaux de 600 à 800 logements, (deux à Châtillon et six à Clamart), a pour but que les locataires se sentent connus et reconnus lorsqu'ils seront en contact avec les collaborateurs de nos services déconcentrés. Nos collaborateurs, eux-aussi, se sentiront plus proches du patrimoine qu'ils géreront et plus proches des locataires.

Tout cela doit normalement aboutir à une meilleure réactivité des services et à une meilleure qualité de nos actions, puisque, désormais, les premières actions de gestion administrative, de réponse technique et de traitement des retards de paiement seront concentrés au niveau des secteurs de patrimoine.

Nous tirerons les conclusions des enquêtes sur l'occupation du logement social (OLS) actuellement en cours, et sur l'enquête Qualité de service qui sera menée ensuite, pour mieux orienter nos actions auprès des locataires.

Dans les attentes importantes de nos locataires figure l'amélioration de la sécurité de nos logements et de nos immeubles.

En accompagnement de dispositifs développés par la Ville de Clamart, (sur une partie de La Plaine et Trivaux), ou d'autres installés par nous-mêmes (Les Roissis en 2016, Corby en 2019, rue de Normandie en 2019), nous avons commencé à renforcer la sécurité de nos parkings ou de certains de nos halls par des systèmes de vidéo-protection.

Depuis 2019, nous avons étudié le déploiement progressif de ces dispositifs sur l'ensemble de notre parc. Les deux années sanitaires que nous venons de passer et la préparation de la fusion ne nous ont pas encore permis de caler notre décision, son financement et son calendrier de déploiement. Par ailleurs, sur le parc de Châtillon nous nous sommes rendus compte qu'existe déjà une quarantaine de caméras.

Il convient maintenant de faire la synthèse de notre étude sur le patrimoine de Clamart, d'étendre la réflexion sur le parc de Châtillon, et d'envisager la phase opérationnelle, avec des premières installations dès que possible.

D'autres réflexions méritent d'être développées, dans chacune des deux agences de proximité, par une meilleure et plus rapide communication avec les différents services de police afin que les incivilités ou autres actes plus graves soient pris en compte et suivis pour une meilleure satisfaction de nos locataires et l'amélioration, tant de la sécurité que du potentiel sentiment d'insécurité.

Une accentuation de la modernisation de notre gestion

Le produit de nos activités qui sera d'environ 45,3 M€ en 2024, est prévu à 48,5 M€ en 2025.

Dans ce chiffre total, **les loyers** (hors RLS estimée à 1.566 K€) représentent environ 35,4 M€. Ce montant est d'environ 33 M€ en 2024, soit une évolution d'environ 7,27 % compte tenu de l'accroissement du patrimoine. Ce chiffre prend également en compte la revalorisation de +3 % des loyers des logements et des annexes au 1^{er} janvier 2025 que nous venons de voter.

Le volume des charges locatives apparait à environ 13,88 M€, en augmentation d'environ 5,79 % par rapport à l'estimé de réalisation de 2024, mais, là aussi la prise en compte de la forte évolution du patrimoine.

En dépenses, nous avons repris les différents engagements et contrats. Dans un second temps, nous avons commencé à rationaliser, renégocier et relancer nos différents contrats, avec pour but d'en améliorer le cahier des charges performanciel et d'en optimiser le coût, que ce soit pour la partie non-récupérable que pour celle récupérable dans les charges locatives.

La conception de nombre de nos interventions va continuer d'évoluer pour accentuer la performance de nos actions et de nos savoir-faire. Le fait digital transforme aussi nos lignes stratégiques et d'action, et différents process vont être continuer d'être modifiés pour cela.

Le premier, en tout début d'année 2022, a été de proposer aux locataires le paiement des loyers par carte bancaire via Internet. En 2024, cette proposition confirme la bonne acceptation par les locataires de cet outil, car près de 630 d'entre eux en moyenne, le font dorénavant chaque mois.

D'autres lignes professionnelles ont été réinterrogées pour pouvoir améliorer et sécuriser nos pratiques. Je pense en particulier au traitement plus performant et automatisé de demandes des locataires, aux échanges avec les entreprises qui travaillent pour notre compte dans l'entretien de notre patrimoine, au cheminement digitalisé du dossier « demandeur » puis « locataire », ou encore à l'archivage de nos dossiers (papiers et informatiques), le tout dans le plein respect des règles du RGPD (Règlement Général de Traitement des Données) qui changent fortement notre approche de ces sujets. La reprise en main de ces sujets depuis 2022 a été forte et va continuer. Nous voyons déjà nombre de comportements de nos collaborateurs positivement évoluer sur ce sujet sensible.

Dans les axes présentés pour la fusion apparaissait aussi l'émergence d'un véritable Contrôle de gestion. Ce poste et la démarche qu'il porte continueront donc d'être organisés permettant aux collaborateurs de mieux cerner leur activité, l'atteinte de leurs objectifs, et les moyens de les consolider et de les améliorer. C'est aussi un outil très utile pour la Direction pour situer et améliorer la marche générale de notre Office.

Afin de mieux mettre en œuvre et/ou améliorer ce qui se passe déjà, et garantir la performance et la sécurité de nos process, la mise en place du Contrôle interne a commencé à être déployée, avec le recrutement d'une Contrôleuse Interne au 1^{er} mars 2023, nous permettant ainsi d'être désormais plus proches des nouvelles demandes professionnelles et institutionnelles, notamment celles issues de la loi Sapin II. La charte éthique et déontologique examinée en Comité Social d'Entreprise du 27

N° CA-18/2024

septembre 2023, complétée par une charte déontologie Achats, et à notre ordre du jour de ce Conseil d'administration, en est aussi une illustration, comme la réalisation d'une matrice des risques accompagnée d'un plan d'actions, en cours d'être réalisée.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat « VALLÉE SUD HABITAT ».

**Le Président,
Député-Maire de Clamart,
Président du Territoire
Vallée Sud – Grand Paris,**


Jean-Didier BERGER

Vu pour être certifiée conforme à l'original
Publiée ou notifiée le 24 octobre 2024
Reçue en Préfecture le 24 octobre 2024
Certifiée exécutoire le 24 octobre 2024
Par application de la loi du 22 juillet 1982


Yann CHEVALIER
Directeur Général

8