

RAPPORT DE CONTRÔLE

VALLEE SUD HABITAT

OPH

EXERCICES 2018-2022

N° 2023-004

Juin 2024

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 451 576 656
 Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT "VALLEE SUD HABITAT"
 Président : Jean-Didier BERGER
 Directeur général : Yann CHEVALIER
 Adresse : 5 rue Paul Vaillant Couturier
 92140 CLAMART

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Nombre de logements familiaux gérés	6 160	Nombre de logements familiaux en propriété:	6 160	Nombre d'équivalents logements (logements)	-
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	---

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (3)				
Taux de vacance >3 mois (hors vacance technique)	2,90%	0,80%	1,28 %	
Taux de vacance >3 mois (y compris vacance technique)	4,03%	nc	nc	
Taux de mobilité en année N-1	5,4 %	nc	nc	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,8 %	1,0 %	nc	
Âge moyen du parc (en années)	47	nc	39	
POPULATION LOGÉE (2)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	17,0 %	16,6 %	16,0 %	
- < 60 % des plafonds	56,0 %	55,2 %	55,2 %	
- > 100 % des plafonds	8,6 %	13,8 %	13,8 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	31,0 %	33,6 %	33,6 %	
Familles monoparentales	23,3 %	21,8 %	21,9 %	
Personnes isolées	34,3 %	33,2 %	40,0 %	
Occupants 65 ans et +	17,8 %	12,8 %	12,6 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,68 €	6,94 €	6,00 €	
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,0 %	17,0 %	nc	
Taux de recouvrement	99,0 %	99,0 %	nc	
PERSONNEL (5)				
Effectif total en ETP	22		18	
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE (4)				
d'Exploitation / chiffre	41,0 %	41,0 %	nc	
d'autofinancement /	33,0 %	34,0 %	nc	
global (euros au	-262	2 376	nc	
désendettement en	25	19	nc	
Ratio	6,1 %	8,5 %	nc	

(1) Données organisme au 31 décembre 2022

(2) Enquête OPS 2020

(3) Direction de l'Habitat pour Vallée Sud Habitat - RPLS au 1^{er} janvier 2022 (BO Ancols) pour les valeurs de référence

(4) Harmonia Diag fin OLS Ancols 2022 pour Vallée Sud Habitat - Harmonia Diag fin OLS Ancols 2021 pour la Valeur de référence, correspondant aux Offices ayant jusqu'à 10 000 logements

(5) Rapport de branche - Statistiques emploi et formation des Offices Publiques de l'Habitat en 2021 2021

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Points forts

- ▶ Rôle social avéré en termes d'accueil de ménages à revenus modestes et de niveaux de loyers
- ▶ Production immobilière de qualité

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : Faire valider au CA la convention de moyens entre la ville de Clamart et l'office, s'assurer que les intérêts économiques de ce dernier ont bien été préservés et que les montants refacturés sont en adéquation avec les prestations réalisées par le bailleur.
- ▶ Recommandation 2 : Déployer un projet d'entreprise post fusion et assurer une organisation efficiente permettant d'améliorer les indicateurs de gestion tout en stabilisant l'effectif.
- ▶ Recommandation 3 : Poursuivre la formalisation des procédures métiers et déployer l'activité d'audit et de contrôle interne.
- ▶ Recommandation 4 : Elaborer un schéma directeur informatique, formaliser une procédure de reprise de l'activité et une politique sécurité du système d'information.
- ▶ Recommandation 5 : Contenir les coûts de gestion et notamment les frais de personnel supérieurs à la valeur de référence et en progression sur 2021 et 2022.
- ▶ Recommandation 6 : Rechercher des leviers d'amélioration de la situation financière.
- ▶ Recommandation 7 : Actualiser le plan stratégique de patrimoine en procédant à un diagnostic complet du parc et élaborer un plan pluriannuel de travaux à la hauteur des besoins de remise à niveau du patrimoine.
- ▶ Recommandation 8 : Renforcer le suivi des prestataires en charge du contrôle des chaudières individuelles afin d'améliorer la proportion des appareils ayant fait l'objet d'un contrôle annuel.
- ▶ Recommandation 9 : Poursuivre les actions mises en place pour réduire les impayés, notamment ceux qui concernent les locataires présents.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : L'OPH ne respecte pas l'obligation de regroupement prévue à l'article L. 423-2 du CCH.
- ▶ Observation 2 : VSH ne satisfait pas pleinement aux obligations de l'article R. 411-3 du CCH en matière de déclaration RPLS, certaines données étant manquantes ou erronées.
- ▶ Observation 3 : Vallée Sud Habitat méconnaît la performance énergétique d'une partie de son patrimoine faute d'actualisation des DPE datant de plus de 10 ans et non mis à jour des évolutions

réglementaires visées à l'arrêté du 31 mars 2021. Certains DPE réalisés dans le cadre de relocations manquent de fiabilité.

- ▶ Observation 4 : Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-4 et 5 du code de la santé publique).
- ▶ Observation 5 : L'entretien des chauffe-bains et des chaudières individuelles à gaz est assuré par VSH en l'absence d'accord collectif (R. 224 – 41-5 du code de l'Environnement).
- ▶ Observation 6 : La société ne réclame pas chaque année les attestations d'assurance locative aux locataires en place contrevenant à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur a l'obligation de veiller à ce que le locataire soit bien assuré.
- ▶ Observation 7 : Un logement PLS situé au 5 rue Paul Vaillant Couturier a fait l'objet d'un changement d'usage sans information au CA et sans autorisation préalable contrevenant à l'article L 631-7 du CCH
- ▶ Observation 8 : L'office ne respecte pas les obligations réglementaires de gardiennage prévues dispositions prévues par l'article R.271 -2 du code de sécurité intérieure.

Inspectrices-auditrices : Nathalie ROUGE-ALBERI ; Sonia RANDRIANTSOA

Chef de mission : Yann RABET

Directeur du contrôle et des suites : Philippe SUIRE

Contrôle effectué du 6 avril au 28 septembre 2023

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT	11
1. PRÉAMBULE	13
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME	15
2.1 Contexte socio-économique	15
2.2 Descriptif du parc.....	15
2.2.1 Structure et localisation.....	15
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation.....	16
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	19
3.1 Obligation de regroupement issu de la loi ELAN.....	19
3.2 Évaluation de la gouvernance	20
3.2.1 Conseil d'administration	20
3.2.2 La convention de moyen entre la ville de Clamart et l'OPH Vallée Sud Habitat.....	21
3.2.3 Bureau.....	22
3.2.4 Direction générale	22
3.2.5 Évaluation générale de l'organisation et du management	23
3.3 Système d'information.....	25
3.4 Politique d'achat et commande publique	26
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF	27
4.1 Revue de l'information comptable.....	27
4.2 Analyse de l'exploitation	27
4.2.1 Excédent brut d'exploitation	28
4.2.2 Capacité d'autofinancement, résultats.....	31
4.3 Analyse de la situation financière	32
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations.....	33
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie	34
4.4 Analyse de la dette	35
5. POLITIQUE PATRIMONIALE.....	37

5.1	Analyse de la stratégie patrimoniale	37
5.2	Mise en œuvre de la politique patrimoniale	37
5.2.1	Offre nouvelle	38
5.2.2	Interventions sur le parc existant	39
5.2.3	Accessibilité et adaptation du parc	41
5.2.4	Performance énergétique.....	41
5.2.5	Sécurité dans le parc.....	42
5.2.6	Ventes	44
5.2.7	Accession sociale.....	45
6.	POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....	47
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	47
6.2	Politique d’attribution	48
6.2.1	Orientations générales.....	48
6.2.2	Connaissance et gestion de la demande	48
6.2.3	Gestion des attributions.....	48
6.2.4	Les publics prioritaires	49
6.2.5	Contingents de réservations des logements.....	51
6.3	Accessibilité économique du parc.....	51
6.3.1	Charges locatives	51
6.3.2	Politique de loyers	53
6.3.3	Dépassement de plafond.....	54
6.3.4	Supplément et réduction de loyer de solidarité	54
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	54
6.4.1	Information et accueil des locataires.....	54
6.4.2	Concertation des locataires	54
6.4.3	Réclamations des locataires	55
6.4.4	Enquête de satisfaction des locataires.....	55
6.4.5	Gestion de proximité.....	56
6.4.6	Gardiennage.....	57
6.4.7	Politique de suivi des créances et des impayés	57
7.	ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	61
7.1	Investissements et modalités de financement	61
7.2	Analyse de l’exploitation	64

7.3	Analyse de la situation financière	65
7.4	Analyse de la dette	66
ANNEXES DU RAPPORT		67
I.	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	69

SYNTHÈSE DU RAPPORT

Au 31 décembre 2022, l'OPH Vallée Sud Habitat (VSH) est propriétaire de 6 160 logements locatifs dont 157 sont non conventionnés, majoritairement localisés sur la ville de Clamart. Aucun patrimoine n'est situé en quartier prioritaire de la ville.

L'organisme résulte de la fusion, à effet rétroactif 1^{er} janvier 2021, de l'OPH de Clamart et de Châtillon Habitat qui détenaient respectivement à cette date 4 662 et 1 236 logements ; après rapprochement de ces deux structures rattachées à L'EPT Vallée Sud-Grand Paris, VSH constitue désormais l'unique Office rattaché au territoire.

Le rapprochement entre les deux organismes n'a pas eu pour effet d'améliorer dans un 1^{er} temps la performance d'exploitation et au contraire les principaux agrégats financiers se sont détériorés post fusion. La fusion a par ailleurs engendré des difficultés de migrations informatiques et également organisationnelles, liées notamment à des enjeux de recrutement et d'adéquation du personnel cadre au démarrage de la nouvelle entité ainsi créée.

En l'absence d'une parfaite fiabilité de l'information, de méthodes de travail hétérogènes au sein des deux structures fusionnées et de difficultés à harmoniser les pratiques et à récupérer l'historique de certaines bases de données informatiques, une dégradation de la gestion des activités métiers a été notée jusqu'à mi 2022.

La gouvernance joue son rôle dans la définition de la stratégie et dans le suivi de l'activité courante quand bien même l'information communiquée au conseil d'administration pourrait encore être améliorée et les comptes-rendus de séance davantage détaillés. L'organe délibérant pourra utilement s'appuyer sur un projet d'entreprise formalisé par la direction générale.

L'OPH est concerné par l'obligation de regroupement à défaut de gérer au moins 12 000 logements. Il s'est rapproché de la coopérative Hauts-de-Bievre Habitat dans l'objectif de constituer une société anonyme de coordination (SAC) au sens de l'article L 423-1-2 du CCH. Si le conseil territorial de l'EPT Vallée Sud grand Paris a validé la création de cette société et le préfet des Hauts-de-Seine a émis en octobre 2021 un avis favorable à sa constitution, la demande d'agrément a pris beaucoup de retard. Au 1^{er} janvier 2024, l'organisme ne respecte toujours pas la loi Elan.

La formalisation imparfaite des procédures, l'absence d'audit et de contrôle interne sur les processus à risques traduisent une sécurisation insuffisante des procédures métiers.

L'organisme prendra des mesures afin de garantir l'ensemble des processus y compris celui ayant trait à l'attribution des logements en instaurant, de manière systématique, une séparation effective des tâches, la mise en place de points de contrôle ainsi qu'un contrôle formalisé de la hiérarchie aux différents stades des procédures.

L'OPH poursuivra ses efforts afin de réduire son niveau de vacance des logements notamment celle de plus de 3 mois. Les actions correctives initiées depuis 2022 afin de contenir cette vacance et améliorer l'efficacité du processus de mise en location doivent être poursuivies.

En 2021 et 2022, l'office respecte les obligations en matière d'attributions de logements aux ménages prioritaires et à ceux relevant du 1^{er} quartile de revenus.

L'organisme renforcera le suivi et les procédures en matière d'impayés, principalement sur les locataires présents, afin d'en limiter l'impact financier. En effet, en 2022, les dettes de plus d'un an de ces derniers représentent un manque à gagner de 810 K€.

VSH pourra mettre en place un observatoire des charges locatives, mieux ajuster les provisions pour les programmes qui connaissent des écarts importants avec les charges réelles afin de ne pas fragiliser la situation des locataires et déployer, dans la mesure du possible, un système de comptage des consommations individuelles de chauffage au sein de ses immeubles collectifs.

L'activité génère une profitabilité qui s'améliore en 2022 après avoir connu un point bas en 2021 en raison d'une progression du coût de gestion et d'un rattrapage en matière de maintenance. Les coûts de gestion sont encore d'un niveau élevé en 2022 à 1 396 € au logement.

L'EBE se redresse en 2022 pour s'établir à 41 % du chiffre d'affaires et la CAF brute, de niveau insuffisant en 2021, s'améliore également et permet d'assurer le remboursement en capital des emprunts et d'autofinancer une partie des investissements. L'office cherchera néanmoins à améliorer sa CAF en réduisant ses charges d'exploitation, afin de dégager des marges de manœuvre en matière d'endettement.

L'OPH affiche en 2022 un FRNG négatif de 261 € au logement et une trésorerie à 929 € au logement ce qui témoigne d'une mise en tension de la situation financière s'expliquant notamment par des financements importants en fonds propres de l'offre nouvelle sur les deux derniers exercices ; en effet, le parc a augmenté de 235 logements sur cette période correspondant à une progression de 4 %. En revanche, l'effort de maintenance et la politique de réhabilitation de l'office sont insuffisamment ambitieux au regard des besoins du patrimoine. Par ailleurs, VSH pourra utilement reconsidérer sa stratégie d'intervention sur le parc, essentiellement curative, avec des montants trop faibles dépensés, un défaut de programmation et l'absence de réhabilitations en 2021 et 2022.

Le plan à moyen terme ne traduit pas une mise en tension supplémentaire de la situation financière. Au regard d'une performance d'exploitation régulière, la projection financière apparaît soutenable dans un contexte de développement de l'offre inférieur à celui constaté sur la période rétrospective et d'un certain retard dans les travaux de réhabilitations qu'il convient de combler.

L'organisme vérifiera régulièrement la cohérence du plan à moyen terme et du plan stratégique de patrimoine afin de garantir que la projection financière révisée ne nécessite pas à moyen terme des arbitrages en termes de développement ou une stratégie de cession d'une partie du patrimoine.

Le directeur général



Serge BOSSINI

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme Vallée Sud Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Les précédents rapports de l'agence mettaient notamment en évidence des organismes bien gérés, un rôle social avéré, un niveau modéré des loyers (parc économiquement accessible), une gestion de proximité satisfaisante, un bon état général du parc et une bonne gestion des priorités en matière d'entretien, un coût de gestion contenu, une performance d'exploitation satisfaisante et une situation financière solide.

Sur Châtillon Habitat, les points faibles suivants étaient notés : une réclamation technique à renforcer, le non-respect de l'accord collectif départemental en matière de relogement, des hypothèses retenues dans la projection financière et le plan pluriannuel de travaux à revoir. S'agissant de Clamart Habitat, le processus d'attribution était non maîtrisé en raison de défaillances dans l'instruction des dossiers, l'organisation était perfectible, en particulier dans la coordination entre les services et le niveau de la vacance était jugée élevée en raison de lacunes dans le processus de mise en location. Par ailleurs, étaient constatées une absence de plan de concertation locative, des dossiers locataires parfois incomplets et un repérage de l'amiante non réalisé pour l'ensemble des parties privatives.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

Les deux OPH de Clamart (4 662 logements locatifs sociaux) et de Châtillon (1 236 logements locatifs sociaux), rattachés à L'EPT Vallée Sud - Grand Paris, ont fusionné au 1^{er} janvier 2021 afin de constituer l'unique OPH rattaché au territoire.

Au 1^{er} janvier 2018, la population au sein territoire de Vallée Sud-Grand Paris s'élevait à 402 600 habitants, soit 25 % de la population du département des Hauts-de-Seine. Entre 2008 et 2018, le territoire connaît une variation démographique annuelle de 0,5 %.

Le taux de chômage s'établit à 10,4 %, pourcentage comparable au département des Hauts-de-Seine et situation plus favorable que celle constatée sur la Métropole du Grand Paris (12,9 %).¹

En ce qui concerne le parc social, Vallée Sud-Grand Paris regroupe 58 140 logements sociaux en 2018, dont près de 6 600 logements sont situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Les demandes de logements sociaux s'élèvent à 24 500, dont 8 900 concernent des mutations.²

2.2 Descriptif du parc

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2022, Vallée Sud Habitat (VSH) est propriétaire de 6 160 logements dont 6 003 logements conventionnés et 157 logements non conventionnés. Les logements sont majoritairement situés sur la ville de Clamart (80 % du parc). L'organisme ne détient aucun patrimoine situé en QPV. En sa qualité d'office de l'habitat du territoire Vallée Sud Grand Paris, VSH envisage de développer ses implantations en dehors du périmètre des deux villes historiques, un projet de résidence étudiante étant notamment en cours à Bourg La Reine³. Constitué à 95,5 % d'immeubles en collectifs, VSH est propriétaire de deux grands ensembles historiques Trivaux-Garenne (1 195 logements) et la Plaine (1 975 logements) situés dans les Hauts de Clamart et construits dans les années 50. Les petits logements d'une ou de deux pièces représentent 31,5 % du parc et les grands logements, de 4 pièces et plus, représentent 25 %. L'ancienneté moyenne du parc est de 49 ans.

L'office est par ailleurs propriétaire de 49 commerces et de 2 565 places de parkings ou de boxes.

¹ Source : analyse Insee Île-de-France • n° 163 de décembre 2022 (*Vallée Sud - Grand Paris, un territoire résidentiel avec de nombreux cadres et une population diplômée*)

² Source : observatoire sur la précarité du mal-logement en 2019 (*Vallée Sud Grand-Paris, l'avenir des populations précaires dans le territoire des Hauts-de-Seine*)

³ Ville située dans le périmètre de l'établissement public territorial Vallée Sud.

Le patrimoine est caractérisé par une prédominance d'anciens financement (HLMO, PALULOS, PCL) :

Tableau 1 : Financements des logements conventionnés au 1^{er} janvier 2023

Financements	Anciens financements	PLA	PLAI	PLUS	PLS	Libre et PLI
Nombre de logements	3 966	639	261	741	396	157
En %	64 %	10,5 %	4,5 %	12 %	6,5 %	2,5 %

Source : Service gestion locative VSH / BO Ancols

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

La politique de lutte contre la vacance de Vallée Sud Habitat est mise en œuvre par la direction de proximité sous le pilotage de la directrice générale adjointe, ainsi que la direction de l'habitat qui assure son suivi. Cinq motifs ont été définis par l'office : les logements en « vacants administratifs » désignant ceux libérés et en état d'être reloués ; les logements en « vacants ventes » désignant ceux libérés et destinés à la vente ; les logements en « vacants techniques » désignant ceux libérés et qui ne sont pas en état d'être reloués ; les logements en « vacance de commercialisation » désignant ceux qui n'ont jamais été loués et en état de l'être ; et les logements en « vacants démolitions ».

Tableau 2 : Situation de la vacance entre 2021 et 2023

Rubriques	30/09/2023			31/12/2022			31/12/2021		
	Vacant plus de 3 mois	Vacant moins de 3 mois	Taux de vacance %	Vacant plus de 3 mois	Vacant moins de 3 mois	Taux de vacance %	Vacant plus de 3 mois	Vacant moins de 3 mois	Taux de vacance %
Logements	170	61	4%	248	9	4%	311	4	5%
Garages, parkings, locaux	725	29	26%	710	1	24%	798	8	29%

Source : Direction de l'habitat de Vallée Sud Habitat

Compte tenu de la localisation du patrimoine de l'office, la vacance de plus de 3 mois demeure élevée fin septembre 2023, le taux de 3 % étant supérieur aux moyennes régionales et départementales (au 31 décembre 2022, le pourcentage s'élevait à plus de 4 %).

L'organisme affiche un taux de vacance globale de 4 % fin septembre 2023 correspondant à 231 logements ; il se décompose en vacance administrative pour 2,6 %, de vacance technique pour 0,7 % et d'une vacance liée aux ventes pour 0,5 %. La vacance technique concerne 42 logements, essentiellement sur des opérations d'acquisition-amélioration en cours de travaux au moment du contrôle. Les 160 logements en vacance administrative sont majoritairement concentrés sur le secteur de la Plaine et Trivaux La Garenne (107 logements vacants). Les autres logements concernent un parc diffus en centre-ville. L'organisme explique la situation du secteur de la Plaine et de Trivaux La Garenne par le nombre élevé de refus lié notamment à un problème d'attractivité de ces sites.

Pour pallier cette situation, des actions ont été mises en place début 2023, notamment avec la mise en place d'une fiche « attractivité » permettant aux chargés de commercialisation de décrire les caractéristiques positives des deux secteurs au moment des contacts avec les demandeurs. Le bilan de ce processus fait ressortir une baisse des refus des demandeurs (91 refus en septembre 2023 contre 213 en 2022).

Fin septembre 2023, le niveau de vacance des garages (727 garages concernés représentant près de 26 % du parc) apparaît particulièrement élevé. Cette situation nécessite, de la part de l'organisme, une vigilance particulière étant fait observer que les actions rapides attendues par l'agence constituent un manque à gagner significatif sur les produits locatifs quittancés (estimé à 790 k€ de pertes financières sur une année).

L'office poursuivra les actions déjà engagées afin de réduire la vacance des logements, notamment celle de plus de 3 mois, et celle des garages.

Le taux de rotation du parc s'élève en 2022 à 4,7 % en baisse de 0,7 % par rapport à l'année précédente.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Obligation de regroupement issu de la loi ELAN

La Loi n° 2018-1021 sur l'Évolution du logement et de l'aménagement numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 prévoit dans son article 81 codifié à l'article L. 423-2 du CCH qu'au 1^{er} janvier 2021, l'ensemble des organismes ou groupement d'organismes de logements sociaux doivent gérer un minimum de 12 000 logements sociaux. Par dérogation, l'article L. 423-2 est applicable à compter du 1^{er} janvier 2023 aux offices publics de l'habitat d'une même collectivité de rattachement.

L'OPH Vallée Sud Habitat est pleinement concerné par cette disposition ; faute d'un patrimoine suffisant, il s'est rapproché de la coopérative Hauts-de-Bievre Habitat dans l'objectif de constituer une société anonyme de coordination (SAC). Le patrimoine de cette coopérative se situe sur les villes de Chatenay-Malabry et d'Antony qui font partie de l'EPT Vallée Sud grand Paris. Le Conseil Territorial de l'EPT a validé la création de cette société et désigné deux représentants lors de sa séance du 7 décembre 2021. Le préfet des Hauts-de-Seine a émis un avis favorable le 12 octobre 2021 à la constitution de la SAC.

À la suite de la fusion des deux OPH au 1^{er} janvier 2021, la nouvelle entité s'est retrouvée avec 7 représentants des locataires. L'absence d'accord entre les deux associations de locataires des ex-structures fusionnées pour désigner les représentants légaux au CA et la non-réception formelle de l'arbitrage du préfet sollicité le 27 juillet 2021 par l'organisme n'ont pas permis leur désignation pour siéger au sein du CA de la SAC. Depuis leur élection au CA de VSH le 8 décembre 2022, quatre représentants des locataires siègent à compter du 15 décembre 2022. Deux représentants doivent être désignés pour participer au CA de la SAC.

Observation 1 : L'OPH ne respecte pas l'obligation de regroupement prévue à l'article L. 423-2 du CCH.

Les formalités administratives nécessaires à la création de la SAC (désignation d'un siège, compte de dépôt, enregistrement au registre du commerce...) n'ont pas été effectuées à l'exception de la projection financière des 3 derniers exercices comptables qui sont disponibles. La direction générale envisage un dépôt de la demande d'agrément ministériel au dernier trimestre 2023. VSH Habitat a communiqué :

- La délibération du 8 décembre 2021 du CA approuvant la constitution d'une SAC entre VSH et Hauts-de-Bievre Habitat, les statuts de cette dernière et la prise de participation égalitaire des deux associés au capital. Le capital de la société est fixé à 37 k€ et la valeur nominale de l'action à 100 €.
- La délibération du CA du 7 décembre 2021 d'Hauts-de-Bievre Habitat approuvant la constitution de la SAC et les compétences obligatoires qui lui sont dévolue⁴.

⁴ Elaborer le cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale du groupe, définir la politique technique des actionnaires, mettre en œuvre une politique d'achat, garantir la soutenabilité financière, assurer le contrôle de gestion et établir des comptes combinés.

Ce regroupement, s'il est autorisé par l'Etat, pourrait permettre à la SAC de détenir à terme plus de 16 000 logements.

Il appartient à l'office d'accélérer le processus de rapprochement afin de se conformer à la législation en vigueur. Il s'attachera, au-delà d'une cohérence géographique, à s'assurer d'une véritable synergie sur les activités métiers et d'une mutualisation des fonctions supports, démontrant ainsi que l'objectif n'est pas uniquement de répondre au respect de la loi Elan mais bien de s'inscrire dans une démarche visant à constituer un groupe horizontal répondant à une stratégie globale à la fois patrimoniale et d'utilité sociale.

3.2 Évaluation de la gouvernance

3.2.1 Conseil d'administration

Le CA de VSH est composé de 23 membres dont 4 représentants des locataires. Dans sa forme actuelle depuis 15 décembre 2022, il est présidé par M. Berger, maire de Clamart et président de l'établissement public territorial « Vallée Sud Grand Paris ». La vice-présidence est assurée par Mme AZZAZ, maire de Châtillon. L'ensemble des sièges du CA sont pourvus.

Conformément à l'article R. 421-16-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le CA s'est doté d'un règlement intérieur, adopté le 16 décembre 2020 puis mis à jour le 5 avril 2023 dans le cadre de la mise en œuvre du pouvoir d'ester en justice conféré au directeur général⁵. Le CA a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL⁶), le conseil de concertation locative (CCL) et la commission d'appel d'offres (CAO). Le CA a créé une commission de prévention des expulsions et un comité interne des marchés.

Le règlement intérieur du CA indique que le CCL est une commission non réglementaire et non obligatoire. L'Ancols rappelle que, conformément à l'article 193-3 de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, le CCL est une instance obligatoire.

Depuis 2021, le CA s'est réuni en moyenne 4 fois par an. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière. Si les débats retranscrits dans leur intégralité favorisent une meilleure connaissance du déroulement des réunions, cette situation ne permet pas d'avoir une vision synthétique des échanges.

Le CA décide de la politique générale de l'OPH, arrête annuellement les orientations en matière de politique des loyers et de vente. Le CA procède à la clôture des opérations d'offre nouvelle. Le débat d'orientation budgétaire est présenté chaque année.

Les administrateurs du CA ont défini des axes prioritaires que sont la diminution de la vacance et la mise en œuvre de la qualité du service rendu aux locataires.

⁵ Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le CCH.

⁶ Dans un souci d'optimisation de l'occupation du parc social et d'adéquation entre la situation du ménage et les caractéristiques du logement, la Loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue instituer les CALEOL. Ces dernières ont une double fonction : attribuer les logements aux demandeurs et examiner l'occupation des logements à périodicité constante (tous les 3 ans) sur les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement. Cet examen de l'occupation est déployé depuis 2020.

Le plan à moyen terme (PMT), construit à l'aide du logiciel Visial par la direction financière, s'appuie sur les éléments patrimoniaux transmis par la direction maîtrise d'ouvrage et patrimoine (DMOP). Dans le processus, les projections font l'objet d'une réunion de travail entre le directeur financier et le directeur général. En revanche, les projections financières ne sont pas présentées au CA ni à un comité interne. L'agence recommande à l'office de présenter son PMT à l'organe délibérant, afin que celui-ci constitue un outil partagé de pilotage aussi bien par l'ensemble des collaborateurs que par la gouvernance.

En réponse au rapport provisoire, l'office s'est engagé à désormais présenter sa projection financière à l'occasion du CA approuvant les comptes. La nouvelle projection, couvrant la période 2023-2032, a été actualisée le 9 février 2024 et a été présentée au CA du 5 juin 2024.

Les indicateurs de gestion relatifs aux ressources humaines (masse salariale ventilée par service, frais de gestion, taux d'absentéisme) pourraient être utilement communiqués aux administrateurs avec davantage de régularité pour leur permettre de mesurer l'évolution de la performance des politiques mises en œuvre.

Le CA du 16 décembre 2020 a autorisé la prise de participation dans les SAEM Vallée Sud Mobilités en charge de la gestion des stationnements et Vallée Sud Renov' en charge de la maîtrise énergétique, structures mises en place par l'EPT qui souhaite développer des outils opérationnels à l'échelle du territoire.

3.2.2 La convention de moyen entre la ville de Clamart et l'OPH Vallée Sud Habitat

Une convention avait formalisé en 2017 des prestations assurées par l'organisme pour le compte de la ville de Clamart. Une nouvelle convention a été signée en mars 2021, pour une durée d'un an renouvelable 3 fois. Sa mise en œuvre nécessite l'intervention des services accueil, Habitat et Logement et également Parcours Résidentiel de VSH. Sont assurés l'accueil et l'enregistrement des demandeurs, l'information et les réponses aux correspondances, l'accompagnement et la réception des rendez-vous, la recherche des candidats et l'instruction de la demande des candidats proposés sur le contingent Ville de VSH et de l'ensemble des ESH présentent sur Clamart, la représentation de la ville aux CALEOL des SA d'HLM.

Recommandation 1 : Faire valider au CA la convention de moyens entre la ville de Clamart et l'office, s'assurer que les intérêts économiques de ce dernier ont bien été préservés et que les montants refacturés sont en adéquation avec les prestations réalisées par le bailleur.

La convention de moyens n'a pas été présentée au CA et les administrateurs n'ont pas été informés des modalités de passation de cette convention tant sur les missions réalisées que sur le coût de refacturation. Le montant annuel de la rémunération a été fixé à 26 k€ HT payable en deux versements. Cette rémunération correspond à un poste à mi-temps. La facturation n'est justifiée par aucun détail particulier (état des temps passés/ mise à disposition des locaux/ fournitures/ frais annexes). Le montant négocié de la prestation apparaît sous-évalué au regard des missions confiées. Les intérêts économiques de l'office ne sont pas garantis. L'office pourra utilement questionner le montant facturé au regard des missions réalisées. Vallée Sud Habitat indique, en phase contradictoire au rapport provisoire, qu'une réflexion est en cours avec la ville de Clamart sur une nouvelle répartition des missions permettant de détailler les coûts et les recettes de chacun.

3.2.3 Bureau

Pour faciliter l'exercice de ses missions, le CA s'est doté d'un bureau ; il comprend, outre le président du CA, président de droit, six membres issus du CA dont un représentant des locataires.

Les décisions du bureau sont portées à la connaissance du CA à travers des rapports d'activités. Lors du contrôle, il a été relevé que le CA autorisait le bureau à contracter des emprunts sans fixation d'un montant limitatif (Article R.421-16 du CCH). L'office a régularisé la situation, le CA du 7 juin 2023 autorisant le bureau à souscrire des emprunts à hauteur d'un montant maximum de 8 M€.

3.2.4 Direction générale

Le CA du 11 mars 2021 approuve l'interruption du mandat du précédent directeur général M. Roy et le versement d'une rupture conventionnelle. Les conditions de son départ n'appellent pas de remarque. M. Chevalier a été nommé, au même CA, directeur général. Son contrat et sa rémunération sont conformes aux dispositions prévues aux articles R. 421-19 et suivants du CCH et n'appellent pas de remarque particulière. M. Chevalier bénéficie d'une part variable versée en fonction de la réalisation d'objectifs fixés chaque année par le CA. En février 2022, une nouvelle directrice générale adjointe a été recrutée en CDD, contrat transformé en CDI en août 2023.

Le directeur général a mis en place un CODIR restreint et un CODIR élargi qui se réunissent respectivement chaque semaine et tous les 15 jours. Plus de la moitié des directeurs notamment opérationnels (Habitat, Proximité, Maîtrise d'ouvrage et du patrimoine, Système d'information) ont été recrutés depuis 2021.

La direction générale n'a pas encore formalisé de projet d'entreprise. Elle s'est vu confier par le CA comme objectif de réaliser la fusion des deux OPH en 2021 et d'harmoniser les pratiques au cours de l'année 2022 (migration informatique, harmonisation des ressources humaines, définition de l'organisation territoriale de la gestion de proximité et définition des processus toujours en cours).

Les délégations de signature du directeur général

Une délégation de signature du directeur général au profit des directeurs et des chefs de service a été mise en place le 1^{er} juin 2022 et a fait l'objet d'une mise à jour et présentée au CA du 3 juin 2023. Toutefois, cette dernière est déjà obsolète car elle fait référence à des collaborateurs ayant depuis quitté l'OPH. L'office est invité à effectuer cette mise à jour régulièrement en raison du turn-over important constaté. Le directeur général a délégué sa signature au gestionnaire de copropriété, alors que ce dernier ne revêt ni la qualité de directeur ni celle de chef de service contrevenant à l'article R. 421-18 du CCH. Cette situation peut être sujette à contentieux.

3.2.5 Évaluation générale de l'organisation et du management

L'organisation

L'organigramme de l'office post fusion se compose de trois directions opérationnelles : Habitat et Proximité placée sous l'autorité de la DGA, la direction de Maîtrise d'ouvrage / Patrimoine est placée sous l'autorité du DG. Les directions support (SI, RH, Juridique, et Financière) sont également placées sous l'autorité du DG.

Trois postes de cadre ont été initiés par le directeur général depuis son arrivée : un poste de chargé de mission qui lui est directement rattaché, celui de contrôleur de gestion en 2022 et celui de contrôleur interne en 2023.

Fin 2022, l'OPH a un effectif de 150 collaborateurs, 146 étant en CDI et 4 en CDD (dont 3 sont des apprentis). 6,6% sont des fonctionnaires (10 agents). Ce pourcentage est inférieur à la moyenne des OPH ayant un effectif compris entre 100 et 199 personnes⁷ (8,5%). Les gardiens et employés d'immeuble représentent 43 % des effectifs.

Tableau 3 : Tableau des effectifs

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Effectif total	141	140	150
Filière administrative	53	53	65
Filière technique	23	19	20
Filière service (gardiens, employés d'immeubles, ouvriers...)	65	68	65

Source : service RH de VSH

En 2022, le ratio effectif /1 000 logements s'élève à 24,34 ETP supérieur à la moyenne de l'ensemble des offices (19,4 ETP en 2021 pour les OPH gérant entre 100 et 199 personnes).

Recommandation 2 : Déployer un projet d'entreprise post fusion et assurer une organisation efficiente permettant d'améliorer les indicateurs de gestion tout en stabilisant l'effectif.

Les indicateurs relatifs à la gestion des ressources humaines ne sont pas favorables à l'OPH qui souffre d'un turnover important depuis 2021 fragilisant de fait l'équilibre de son organisation. L'office explique cette situation notamment par la fusion ayant conduit à un processus de mobilité liée à l'évolution programmée de plusieurs postes. En 2021, le taux de sortie du personnel en CDI, s'établit à 16,6 % (contre une valeur de référence du DIS à 8,6 %). La tendance est à la baisse en 2022 avec un taux de 11,6 % qui demeure cependant au-dessus de la médiane des OPH. Sur 9 directeurs présents, 6 ont pris leurs fonctions depuis 2021. Entre mai et juin 2023, deux responsables d'agence de la Plaine ont été recrutés.

⁷ Rapport de branche 2021.

Le taux d'absentéisme s'est élevé à 9,2 % en 2022, contre 6,2 % pour les OPH de la même catégorie. La direction de l'habitat et celle de la proximité sont principalement concernées par l'absentéisme et les mouvements de personnel. A la demande de l'agence, un point a été réalisé par directions afin de recenser les effectifs réels sur le terrain. Début juin 2023, 15 salariés étaient absents depuis plus d'un mois et 13 postes étaient à pourvoir.

Le service RH est lui aussi impacté par l'absence de sa directrice depuis mars 2023 impactant la négociation de plusieurs accords, notamment celui relatif aux astreintes et celui relatif à l'intéressement signé en 2020 et arrivé à échéance. Ce dernier a donné lieu à un versement en 2020 et en 2022 contrairement à l'exercice 2021 où le résultat net comptable était insuffisant (818 k€ alors que le montant fixé dans l'accord est de 1 M€ déduction faite de la plus-value immobilière).

Les instances représentatives du personnel ont été constituées (comité d'entreprise unique) et se réunissent régulièrement. S'agissant du recrutement des personnes en situation de handicap, l'OPH ne répond pas aux obligations réglementaires, soit 1,4% contre les 5 % requis.

Le dispositif de maîtrise des risques

Recommandation 3 : Poursuivre la formalisation des procédures métiers et déployer l'activité d'audit et de contrôle interne.

L'activité de contrôle interne a été récemment mise en place au sein de Vallée Sud Habitat. Un poste de contrôleur interne a été créé en mars 2023. Ses principales missions consistent à la mise en place d'une cartographie des risques opérationnelles et l'élaboration de plans d'action correctives, la montée en puissance de la démarche de contrôle interne au sein des services et l'élaboration d'un audit des activités finalisé par un rapport formulant des recommandations. Au moment du contrôle, ce dernier est en phase de prise de connaissance des directions et services. Un état des lieux des procédures a été élaboré, et une revue de ces procédures devrait être établie : au total 42 procédures ont été répertoriées. La priorité dans les mois à venir est la mise en place des procédures de la direction de l'habitat et la direction de proximité. L'objectif est la mise à place du guide des procédures d'ici la fin de l'année 2023 et la stabilisation de la première cartographie des risques fin 2024.

Observation 2 : VSH ne satisfait pas pleinement aux obligations de l'article R. 411-3 du CCH en matière de déclaration RPLS, certaines données étant manquantes ou erronées.

L'examen des enquêtes RPLS des années 2021 et 2022 a mis en évidence de multiples écarts entre les informations transmises au service statistique ministériel du logement et les données figurant dans leur progiciel de gestion ou transmises dans le cadre du contrôle. C'est le cas notamment d'une partie des diagnostics de performance énergétique ; par ailleurs, la répartition des logements en fonction des réservataires apparaît erronée tout comme le nombre de vente aux locataires.

Plusieurs données ont dû être corrigées par l'office comme le nombre de mises en location et les surfaces habitables, d'autres ne le sont pas complètement faute d'être intégré dans l'ERP.

L'organisme indique, en phase contradictoire au rapport provisoire, que cette observation concerne la période passée et que la dernière déclaration RPLS a été validée par les services de l'État.

3.3 Système d'information

La direction des systèmes d'informations (DSI) est composée de deux administrateurs réseaux et un administrateur technique, sous l'autorité du directeur arrivé au sein de la société en septembre 2021. Aussi, la fusion informatique avec les données de l'ancien OPH Châtillon Habitat n'a été effective qu'en novembre 2021. Différentes actions ont été menées au sein de l'agence située à Châtillon, telles que l'ajout d'un pare-feu, la mise en place d'une ligne internet ou encore d'un réseau privé vers le siège.

Recommandation 4 : Elaborer un schéma directeur informatique, formaliser une procédure de reprise de l'activité et une politique sécurité du système d'information.

Les orientations stratégiques de la DSI sont axées sur la sécurité, la maîtrise des outils par les utilisateurs et la digitalisation des processus interne. Ainsi, les projets, planifiés pour l'année 2022, portent principalement sur différentes actions visant à améliorer le serveur et le réseau. L'agence recommande à Vallée Sud Habitat de formaliser sa stratégie par un schéma directeur informatique pluriannuel. L'établissement de ce document serait l'occasion d'établir un diagnostic de l'ensemble de son SI (identifications des forces et des faiblesses, des menaces et des opportunités), d'identifier les besoins, et de définir ainsi des actions visant à une planification pluriannuelle des projets selon les priorisations qui seraient définies.

La sécurisation des données constitue un enjeu majeur. Un premier audit portant sur l'ensemble des serveurs, incluant notamment la sécurité informatique, a été réalisé en 2021. En 2022, un audit de pénétration (test d'intrusion) a été menée.

Vallée Sud Habitat ne dispose pas d'une procédure de reprise de l'activité (PRA), dysfonctionnement relevé par l'audit de 2021. Outre la réalisation des audits, des actions ont été menées en interne pour répondre à l'enjeu de la sécurité informatique, à savoir le changement de l'antivirus, l'installation d'un logiciel de gestion des mots de passe, la sensibilisation au phishing et l'installation d'un EDR⁸ (Endpoint Detection and Response) avec une surveillance externalisée. VSH ne dispose cependant pas d'une politique de sécurité des systèmes d'information (PSSI) formalisée. Les priorités depuis l'arrivée du DSI étant axées sur les projets d'amélioration du serveur et du réseau informatique, l'établissement d'un PSSI se fera en 2024.

En réponse au rapport provisoire de l'agence, l'organisme indique que la sécurité de son système d'information est une préoccupation stratégique majeure et que la mise en place de la politique de sécurisation du système d'information constitue un des objectifs de la DSI pour l'année 2024. L'office précise être à un tournant dans la gestion de son infrastructure, ses serveurs arrivant en fin de vie. Se pose la question de leur changement ou l'externalisation de l'infrastructure chez l'éditeur de son ERP. Ce choix, qui conditionne le schéma directeur informatique et le plan de reprise de l'activité, sera arrêté à la fin du 1^{er} semestre 2024.

Sur le plan de la gestion des habilitations, l'office n'a pas procédé à des revues des comptes utilisateurs. Dans le cadre des travaux prévus par le contrôleur interne, la mise en place annuelle de ces revues est envisagée.

⁸ Il s'agit d'un outil de blocage installé sur chaque poste en plus de l'antivirus. La société de surveillance externe se charge d'analyser les données de l'EDR et d'alerter l'office.

Tableau 4 : Dépenses SI*Montants en euros*

Rubriques	2021	2022
Investissements SI	165 502	129 528
Charges SI	678 196	477 542
Total dépenses SI	843 698	607 070

Source : Direction des systèmes d'information de Vallée Sud Habitat

Les dépenses liées au SI ont été particulièrement élevées en 2021, en raison des charges de maintenance informatique, liées à des missions d'accompagnement de la DSI dans le cadre de la fusion. Ces charges représentent respectivement 8 % et 6 % du coût de gestion (cf. § 4.2.1.2) en 2021 et 2022.

Les investissements informatiques ont été également plus importants en 2021, en raison des achats de matériels informatiques notamment pour équiper l'agence de Châtillon, 80 % des ordinateurs portables des collaborateurs devant être remplacés et des formations SI mises en place.

3.4 Politique d'achat et commande publique

L'office organise la commande publique depuis décembre 2018, selon le code de la commande publique (conformément au décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 -article 4). L'OPH a mis en place une CAO dont la composition a fait l'objet d'une mise à jour au CA du 15 novembre 2022 et un règlement intérieur a été approuvé le 20 octobre 2021. Ce dernier régit également la commission interne des marchés⁹ qui statue sur les marchés inférieurs aux seuils européens, et sur les jurys de concours. Le service en charge des marchés publics centralise les besoins supérieurs à 40 k€.

A la suite de la fusion, le service a intégré les marchés de l'ex OPH Châtillon afin de les faire correspondre aux échéances de Clamart. L'organisme s'est fixé une échéance de 2 ans pour une intégration totale de l'ensemble des marchés. La CAO présente annuellement son rapport d'activité au CA.

L'examen de 11 marchés¹⁰, passés pendant la période contrôlée, n'a révélé aucune anomalie dans la procédure de consultation, depuis les modalités de publication jusqu'aux notifications d'attribution et à l'information des candidats non-retenus.

L'agence a relevé qu'une administratrice membre de la CAO, n'a siégé à aucune des 8 commissions de l'année 2022. Cette dernière a siégé quatre fois depuis le 1^{er} juillet 2021. Il appartient à la direction générale de faire un rappel à l'ordre ou de prévoir la nomination d'un autre administrateur en capacité de siéger.

En outre, le service en charge des marchés doit veiller à assurer un reporting régulier de l'activité achat hors marchés. L'organisme, à la demande de l'Ancols, a établi un recensement des achats hors marchés permettant d'avoir une vision d'ensemble des services prescripteurs.

⁹ La commission interne des marchés, composée des membres du CODIR, statue sur les MAPA et les marchés inférieurs aux seuils et supérieur à 40 k€.

¹⁰ Liste des marchés : Remise en état des logement, Ascenseurs, robinetterie, Chauffage bains et maintenance des chaudières, élagage des arbres, entretien ménagers (3), diagnostics techniques immobiliers électricité, assurances des biens et des personnes.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

L'analyse financière rétrospective a été réalisée sur les exercices 2018 à 2022. Les données, exprimées en k€ ou en M€, ont été extraites de la base Harmonia. Aux fins de comparaison, un benchmark a été effectué à l'échelle des offices publics de l'habitat ayant moins de 10 000 logements en Île-de-France.

Au 1^{er} janvier 2021, l'OPH de Clamart a absorbé par voie de fusion l'OPH de Châtillon détenant un patrimoine de 1 236 logements. Au 31 décembre 2022, Vallée Sud Habitat est propriétaire de 6 160 logements.

Le diagnostic financier porte donc principalement sur les exercices 2021 et 2022, post fusion. Les données relatives à 2018 à 2019, correspondant aux comptes agrégés des deux anciens offices, sont présentées à titre de comparaison.

4.1 Revue de l'information comptable

La direction financière de VSH ne dispose d'aucune procédure formalisée au moment du contrôle. La mise en place de procédures est prévue dans le cadre des travaux qui seront entrepris par le contrôleur interne arrivé en mars 2023 au sein de l'office, une des priorités étant la mise en place d'une procédure relative à la gestion des charges récupérables (cf.§ 6.3.1).

4.2 Analyse de l'exploitation

L'analyse de l'exploitation est établie à travers l'examen de l'excédent brut d'exploitation (EBE), de la capacité d'autofinancement brute (CAF), et du résultat net comptable (RNC).

Elle témoigne d'une performance d'exploitation dégradée en 2021, année de la fusion des deux anciens OPH et d'une amélioration l'année suivante. En moyenne sur les deux derniers exercices, l'EBE s'élève à 37 % et la CAF brute à 30 % du chiffre d'affaires.

Tableau 5 : Formation de l'EBE et de la CAF

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%								
Loyers	26 672	101%	26 901	99%	27 000	97%	27 730	100%	28 876	99%
Écart de récupération de charges	- 177	1%	- 170	1%	454	2%	- 471	2%	- 232	-1%
Produits des activités annexes	326	1%	342	1%	346	1%	337	1%	376	1%
Péréquation RLS	- 285	1%	- 21	0%	- 102	0%	239	1%	31	0%
Chiffre d'affaires locatif	26 537	100%	27 052	100%	27 697	100%	27 835	100%	29 051	100%
Ventes d'immeubles	5 916		995		0		0		6 581	
Production stockée	- 3 657		- 758		1 642		3 168		- 5 005	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	- 10		0		- 40		- 81		0	
Coûts promotion immobilière	- 1 438		- 237		- 1 642		- 3 168		- 1 051	
Marge sur activité de promotion	812		0		- 40		- 81		526	
Production immobilisée (Frais financiers)	58		49		79		128		53	
Produit des activités	27 407		27 101		27 736		27 882		29 630	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 5 281	20%	- 5 137	19%	- 5 141	19%	- 5 830	21%	- 5 838	-20%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 2 468	9%	- 2 361	9%	- 2 555	9%	- 3 137	11%	- 2 758	-9%
Coût de gestion	- 7 749	29%	- 7 499	28%	- 7 695	28%	- 8 967	32%	- 8 597	-30%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 3 853	15%	- 4 035	15%	- 3 264	12%	- 5 093	18%	- 4 399	-15%
Cotisation CGLLS	- 889	3%	- 1 147	4%	- 1 197	4%	- 1 154	4%	- 1 248	-4%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 3 042	11%	- 3 079	11%	- 3 140	11%	- 3 242	12%	- 3 332	-11%
<i>Valeurs de référence</i>		11%		12%		12%		12%		
Créances irrécouvrables	- 213	1%	- 147	1%	- 122	0%	- 212	1%	- 248	-1%
Excédent brut d'exploitation	11 662	44%	11 195	41%	12 316	44%	9 213	33%	11 806	41%
<i>Valeurs de référence</i>		43%		41%		41%		41%		
Autres charges d'exploitation	0									
Autres produits d'exploitation	68		84		422		269		183	
Intérêts sur financements locatifs	- 2 577	10%	- 2 500	9%	- 2 370	9%	- 2 360	9%	- 2 808	-10%
CAF courante	9 153	34%	8 779	32%	10 367	37%	7 122	26%	9 181	32%
<i>Valeurs de référence</i>		33%		34%		35%		35%		0
Produits financiers divers	172		222		98		139		273	
Autres charges d'intérêt	- 140	1%	- 136	1%	- 137	0%	- 128	0%	- 137	0%
Autres charges financières	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Autres produits et charges exceptionnels	- 233		601		230		223		127	
Impôt sur les bénéfices	0		0		0		0		0	
CAF brute	8 953	34%	9 467	35%	10 558	38%	7 356	27%	9 445	33%
<i>Valeurs de référence</i>		36%		37%		33%		34%		

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat et des anciens OPH de Châtillon Habitat et de Clamart Habitat.

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Vallée Sud Habitat affiche un EBE faible à 33 % du chiffre d'affaires fin 2021 (soit 11 points de moins qu'en 2020), comparé à une médiane de 41 %. La performance d'exploitation s'est dégradée principalement en raison de la progression du coût de gestion et du coût de la maintenance. En 2022, la situation s'améliore avec un EBE qui remonte à 41 %.

4.2.1.1 Produits

Le chiffre d'affaires de Vallée Sud Habitat est principalement constitué des produits locatifs. Le volume globale des loyers a progressé de 4 % sur les deux dernières années. Cette situation s'explique par la mise en location de nouveaux programmes (VEFA Station, 3 rue Samuel et Panorama lot 4.1 livrés en 2022), mais aussi par la mise en place d'une augmentation de 0,42 % des loyers appliquée en janvier 2022. Fin d'exercice 2022, les pertes de loyers induites par la vacance atteignent 1,9 M€, ce qui constituent un levier de performance d'exploitation non-négligeable pour l'office.

4.2.1.2 Coûts de gestion

En 2021, le coût de gestion de l'office a été particulièrement élevé et représente 32 % du CA. Il s'élève à 1 461 € au logement, soit 131 € de plus que la médiane des offices en Île-de-France (1 330 € au logement). En 2022, il est toujours élevé même s'il est noté une baisse de 4 % pour s'établir à 1 396 € au logement.

Recommandation 5 : Contenir les coûts de gestion et notamment les frais de personnel supérieurs à la valeur de référence et en progression sur 2021 et 2022.

Tableau 6 : Décomposition du coût de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges de personnel	5 693	5 791	5 673	6 266	6 527
Personnel extérieur à l'organisme	234	62	109	84	102
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 334	- 436	- 422	- 400	- 459
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 187	- 188	- 110	- 88	- 316
Transferts de charges d'exploitation *	- 125	- 92	- 109	- 31	- 16
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	5 281	5 137	5 141	5 830	5 838
Approvisionnements (stocks et variation)	63	64	61	77	107
Achats non stockés de matériel et fournitures	233	171	299	237	323
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 95	- 136	- 164	- 191	- 234
Crédit baux et baux à long terme	1	4	6	3	0
Primes d'assurances	448	469	485	517	650
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	652	529	563	606	546
Publicité, publications, relations publiques	91	49	52	76	85
Déplacements, missions et réceptions	26	21	15	14	21
Redevances de sous-traitance générale	46	75	110	161	225
Autres services extérieurs hors CGLLS	925	1 030	938	1 562	949
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	77	84	79	74	87
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0	0	0	0	0
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0	0	0	0	0
Redevances et charges diverses de gestion courante	1	1	110	2	0
Autres charges externes hors CGLLS (2)	2 468	2 361	2 555	3 137	2 758
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	7 749	7 499	7 695	8 967	8 597
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	5 753	5 813	5 926	6 138	6 160
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 347	1 290	1 299	1 461	1 396
<i>Valeurs de référence</i>	1 304	1 305	1 343	1 330	
Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)	918	884	867	950	948
<i>Valeurs de référence</i>	796	805	796	814	
Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)	429	406	431	511	448
<i>Valeurs de référence</i>	478	487	493	530	

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat, de l'ancien OPH Châtillon Habitat et de l'ancien OPH Clamart Habitat

Le coût de personnel

En fin d'exercice 2021, le coût de personnel est élevé à 950 € au logement, contre une médiane à 814€, représentant 65 % du coût de gestion. L'année suivante, il se maintient à un niveau élevé principalement en raison de l'augmentation des effectifs (cf. § 3.2.5)

En 2021, les principaux postes de charges de personnel responsables de cette hausse sont les salaires et traitements, les indemnités de ruptures conventionnelles et de fin de contrat et les congés payés, les charges de mutuelles, les charges de titres-restaurants, ainsi que les charges de rémunérations liées aux allocations d'aide au retour à l'emploi (ARE) :

- Les rémunérations du personnel de l'OPH de Châtillon ont été alignées sur ceux de Clamart, expliquant une progression de 46 k€ en 2021 de ce poste (principalement 13ème mois et prime de présence). Les indemnités de fin de contrat et de rupture conventionnelle ont augmenté de 362 k€ principalement à la suite du départ de l'ancien directeur général, de l'ancien directeur général adjoint et de l'ancien directeur de la maîtrise d'ouvrage.
- L'harmonisation du calcul des provisions pour congés payés au profit des collaborateurs de l'OPH de Châtillon a conduit à un accroissement des charges de 262 k€.
- Les charges de mutuelle ont progressé de 46 k€ en 2021, en raison de l'augmentation des tarifs des cotisations du prestataire.
- L'office a, depuis janvier 2021, fourni des titres-restaurant à 93 salariés, correspondant à un coût global de 67 k€.
- Les charges de rémunérations liées aux ARE ont augmenté de 25 k€, en lien avec les départs du personnel en 2021 (cf. §3.2.5).

Les autres charges externes

Les autres charges externes atteignent 551 € au logement en 2021, en progression de 105 € par rapport à la situation agrégée des deux anciennes structures l'année précédente. En 2022, son niveau redescend à 448 € au logement. En 2021, les prestations d'entretien et de maintenance ont augmenté de 209 k€, en raison des missions d'accompagnement technique de la DSI. Les redevances de licences informatiques ont augmenté de 50 k€ en raison de la prise en compte des logements du parc de Châtillon.

Les honoraires ont progressé de 43 k€, en raison de l'augmentation des frais d'actes et de contentieux (notamment avec la reprise des impayés de l'ancien de Châtillon (cf. § 6.4.7)), des frais de syndic (accroissement des logements en copropriété) ainsi que des honoraires liés à la réalisation des diagnostics amiante.

Les primes d'assurances ont augmenté de 32 k€, à la suite de la souscription d'une assurance multirisque habitation pour les logements livrés sur 2021. Les frais bancaires ont également augmenté de 17 k€, en raison du passage de l'OPH de Châtillon en comptabilité commerciale.

4.2.1.3 Maintenance

Fin 2021, le coût de maintenance du parc représente 18 % du chiffre d'affaires, en progression de 6,2 points par rapport aux coûts agrégés de 2020 (11,8 % du chiffre d'affaires). Cette évolution explique la dégradation de l'EBE en 2021. Elle traduit un coût d'intervention trop faible sur la période antérieure. L'état du parc, le coût global d'intervention privilégiant un mode curatif et la faiblesse des travaux réalisés jusqu'en 2022 sont analysés au § 5.2.2).

4.2.1.4 Autres charges

Les taxes foncières sur les propriétés bâties sont restées stables sur les deux dernières années, représentant 11 % du CA en 2022. Le niveau des pertes sur créances irrécouvrables demeure également stable correspondant à 1 % du chiffre d'affaires.

4.2.2 Capacité d'autofinancement, résultats

Très faible en 2021 à 26 %, la CAF de Vallée Sud Habitat remonte et atteint 33 % en fin d'exercice 2022. La situation est principalement influencée par la dégradation en 2021 du niveau de l'EBE (cf. § 4.2.1).

Tableau 7 : Formation du résultat comptable

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	% CA								
Chiffre d'affaires locatif	26 537	100%	27 052	100%	27 697	100%	27 835	100%	29 051	100%
CAF brute	8 953	34%	9 467	35%	10 558	38%	7 356	26%	9 445	33%
Dotations aux amortissements du parc locatif	- 9 955	-38%	- 9 957	-37%	- 10 406	-38%	- 10 361	-37%	-10 623	-37%
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 310	-1%	- 318	-1%	- 310	-1%	- 532	-2%	-572	-2%
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 72	0%	- 66	0%	- 132	0%	- 454	-2%	-1 064	-4%
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	138	1%	- 113	0%	390	1%	376	1%	360	1%
Reprises financières	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Dotations financières	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Subventions d'investissement	3 766	14%	3 220	12%	2 876	10%	2 662	10%	2 429	8%
Cessions d'actifs immobilisés	8 138	31%	4 072	15%	8 128	29%	2 415	9%	3 990	14%
VNC des immobilisations sorties	- 4 819	-18%	- 1 533	-6%	- 5 127	-19%	- 643	-2%	-1 372	-5%
Dotations et reprises exceptionnelles	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Résultat net comptable	5 838	22%	4 772	18%	5 977	22%	818	3%	2 593	9%

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat, de l'ancien OPH Châtillon Habitat et de l'ancien OPH Clamart Habitat

Le résultat net comptable connaît une nette amélioration en 2022 (1,7 M€). Les produits de cessions des actifs immobilisés ont largement participé à cette évolution. Les ventes de 7 logements¹¹ en 2022 ont permis à l'office de générer une plus-value de 2,6 M€ (3,9 M€ de produits de cessions pour une valeur nette comptable de 1,3 M€).

La politique de cession sur les deux derniers exercices constitue un paramètre majeur de l'équilibre du modèle, qui ne devrait pas obérer le questionnement sur la performance d'exploitation, aujourd'hui insuffisante pour permettre d'atteindre des résultats nets positifs.

¹¹ 7 logements vendus soit : 6 logements sur la commune de Clamart (1 logement de la résidence Scheider, 3 pavillons de la Cité de la Plaine, 1 logement de la résidence 2 avenue Jean Jaurès) et 1 logement sur la commune de Châtillon (résidence Deforges).

4.3 Analyse de la situation financière

L'analyse de la situation financière est établie à travers l'examen des ratios d'équilibre financier tels que le fonds de roulement net global (FRNG), le besoin en fonds de roulement (BFR) et la trésorerie.

L'analyse qui suit montre une mise en tension de la santé financière de Vallée Sud Habitat en fin d'exercice 2022. Après avoir financé ses investissements, l'office affiche en 2022 un FRNG négatif et une trésorerie à 929 € au logement.

Tableau 8 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%								
Capital et réserves nets des participations (a)	60 989	13,3%	66 827	13,3%	71 294	13,8%	77 071	14,3%	77 846	14,2%
Résultat de l'exercice (b)	5 838	1,3%	4 772	0,9%	5 977	1,2%	818	0,2%	2 593	0,5%
Autres capitaux (c)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Subventions nettes d'investissement (d)	36 054	7,8%	33 268	6,6%	32 421	6,3%	30 674	5,7%	29 097	5,3%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	102 881	22,4%	104 867	20,9%	109 692	21,2%	108 563	20,2%	109 536	20,0%
<i>Valeurs de référence</i>		28,1%		27,9%		27,8%		27,2%		
Provisions pour gros entretien (f)	3 108	0,7%	3 110	0,6%	2 891	0,6%	3 220	0,6%	3 832	0,7%
Autres provisions pour risques et charges (g)	57	0,0%	57	0,0%	426	0,1%	471	0,1%	501	0,1%
Amortissements et dépréciations (h)	171 001	37,2%	180 967	36,0%	189 092	36,6%	199 629	37,1%	209 973	38,3%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	277 047	60,2%	289 001	57,5%	302 101	58,4%	311 883	57,9%	323 842	59,0%
Dettes financières (j) (*)	183 080	39,8%	213 457	42,5%	215 225	41,6%	226 685	42,1%	225 073	41,0%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	460 127	100,0%	502 459	100,0%	517 326	100,0%	538 568	100,0%	548 915	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 447 962	97,4%	- 483 367	96,2%	- 498 228	96,3%	- 525 152	97,5%	-550 388	- 100,3%
Fonds de roulement économique (m) = (k)-(l)	12 165	2,6%	19 092	3,8%	19 098	3,7%	13 415	2,5%	-1 473	- 0,3%
Immobilisations financières (n)	- 29	0,0%	- 63	0,0%	- 102	0,0%	- 121	0,0%	-139	- 0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	12 136	2,6%	19 028	3,8%	18 996	3,7%	13 294	2,5%	-1 612	- 0,3%
<i>Valeurs de référence</i>		4,4%		4,0%		4,1%		4,5%		
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	945		705		2 346		5 515		197	
Emprunts promotion immobilière (p)	0		0		0		0		0	
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0		0		- 4 337		- 6 141		-1 008	
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	945	0,2%	705	0,1%	- 1 990	- 0,4%	- 626	- 0,1%	-811	- 0,1%
Créances locataires et acquéreurs (s)	2 341	0,5%	2 061	0,4%	4 042	0,8%	4 224	0,8%	5 295	1,0%
Subventions à recevoir (t)	772	0,2%	1 111	0,2%	2 637	0,5%	3 307	0,6%	2 987	0,5%
Autres actifs réalisables (u)	2 686	0,6%	900	0,2%	1 043	0,2%	906	0,2%	3 667	0,7%
Dettes sur immobilisations (v)	- 5 926	1,3%	- 6 393	1,3%	- 3 908	0,8%	- 3 647	0,7%	-7 600	- 1,4%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 8 887	1,9%	- 6 551	1,3%	- 5 830	1,1%	- 9 152	1,7%	-10 871	- 2,0%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	- 8 069	- 1,8%	- 8 168	- 1,6%	- 4 005	- 0,8%	- 4 988	- 0,9%	-7 333	- 1,3%
<i>Valeurs de référence</i>		0,2%		- 0,0%		0,3%		- 0,1%		
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	27 536	6,0%	36 866	7,3%	37 096	7,2%	32 149	6,0%	17 470	3,2%
Concours bancaires courants et découverts (y)	- 5 006	1,1%	- 7 295	1,5%	- 11 620	2,2%	- 11 375	2,1%	-9 167	- 1,7%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 2 325	0,5%	- 2 374	0,5%	- 2 476	0,5%	- 2 492	0,5%	-2 581	- 0,5%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	20 205	4,4%	27 197	5,4%	23 001	4,4%	18 283	3,4%	5 722	1,0%
<i>Valeurs de référence</i>		4,4%		3,4%		3,9%		4,1%		
Report immobilisations financières (B)	29	0,0%	63	0,0%	102	0,0%	121	0,0%	139	0,0%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	20 234	4,4%	27 260	5,4%	23 103	4,5%	18 404	3,4%	5 861	1,1%
<i>Valeurs de référence</i>		4,6%		3,5%		4,0%		4,3%		

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat, de l'ancien OPH Châtillon Habitat et de l'ancien OPH Clamart Habitat

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Tableau 9 : Fonds de roulement net global à terminaison des opérations

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Fonds de roulement net global (FRNG)	12 136	19 028	18 996	13 294	-1 612
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	5742	5813	5926	6138	6160
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	2114	3273	3206	2166	-262
Subventions restant à notifier	842	2 163	871	753	2 723
Emprunts restant à encaisser	4 154	8 368	9 691	6 903	52 543
Dépenses restant à comptabiliser	20 752	35 009	22 161	13 184	42 426
Neutralisation emprunts relais	31 606	60 922	43 178	21 099	11 298
Neutralisation opérations préliminaires	9 450	4 866	11 768	11 402	6 037
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	-25 775	- 61 506	-24 013	-1 931	5 966
Fonds de roulement à terminaison au logement et équivalent en propriété	-4 489	- 10 581	-4 052	-315	969
Valeurs de référence	2 166	2 116	3 038	2 293	

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat et des anciens OPH Châtillon Habitat et Clamart Habitat.

Comparé aux comptes agrégés de 2020 des deux ex OPH, le FRNG diminue fortement de 20,6 M€ sur deux ans pour atteindre en 2022 un montant négatif de 1,6 M€. Ainsi, le FRNG atteint -262 € au logement, comparé à l'année 2020 où il s'élevait à 3 205 € au logement.

A terminaison des opérations, c'est-à-dire après encaissement des financements externes et décaissement des besoins en fonds propres (dépenses restant à comptabiliser), celui-ci connaît une légère amélioration à 969 € au logement. Entre 2018 et 2021, le FRNG a été constamment négatif, en raison de l'impact des emprunts relais contractés par l'ancien OPH de Clamart. Ces emprunts ont été progressivement remboursés et recapitalisés (plus de 60 M€ remboursés entre 2020 et 2022). Fin 2022, l'organisme dispose encore de crédits relais à hauteur de 11,2 M€ correspondant au préfinancement des deux opérations VEFA Gare (5 192 k€) et Campus (4 523 k€), et de l'acquisition-amélioration du 3 rue Samuel à Clamart (1 583 k€).

La dégradation de la situation financière de l'office s'explique principalement par les investissements réalisés en 2021 et 2022 qui ont nécessité un apport important en ressources propres, alors même que la performance d'exploitation sur cette période a été insuffisante pour accroître ces mêmes ressources.

Tableau 10 : Investissements et modalités de financement

Montants en milliers d'euros

Rubrique	Exercice 2021		Exercice 2022		Total 2021-2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Investissements réalisés	27 969	100%	27 519	100%	55 488	100%
Variation de l'endettement	11 460	41%	- 1 612	-6%	9 849	18%
Subventions notifiées	915	3%	852	3%	1 767	3%
Capacité d'autofinancement brute	7 356	26%	9 445	34%	16 801	30%
Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 415	9%	3 990	15%	6 405	12%
Ressources propres	5 823	21%	14 844	54%	20 667	37%

Sources : Direction financière et Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat

Vallée Sud habitat a comptabilisé des investissements pour un total de 55,4 M€¹² sur la période. Ont été mobilisés 21 % de financement externes (dont 18 % d'emprunts) et 79 % de ressources internes (dont 30 % proviennent de la capacité d'autofinancement et 37 % des fonds propres). Ces investissements se composent à 88 % d'offres nouvelles, à 8 % d'acquisitions-améliorations, à 3 % d'achat de foncier, et à 1 % d'immobilisations de structure et financières.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Tableau 11 : Equilibres financiers

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Fonds de roulement net global (1)	12 136	19 028	18 996	13 294	-1 612
Besoin de Fonds de Roulement (2)	- 8 069	- 8 168	- 4 005	- 4 988	-7 333
Trésorerie = (1) - (2)	20 205	27 197	23 001	18 283	5 722
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	5 742	5 813	5 926	6 138	6 160
Trésorerie par logements et équivalent logement en propriété	3 519	4 679	3 881	2 979	929
<i>Valeurs de référence</i>	<i>2961</i>	<i>2488</i>	<i>2406</i>	<i>2978</i>	

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat, de l'ancien OPH Châtillon Habitat et de l'ancien OPH Clamart Habitat

Le cycle d'exploitation de Vallée Sud habitat présente une ressource en fonds de roulement sur la période d'analyse (BFR négatif). Eu égard au poids des investissements sur le FRNG (cf. § 4.3.1), la trésorerie chute de 17,2 M€ entre 2020 et 2022. Elle atteint un montant faible de 929 € au logement fin 2022, comparé à 3 881 € au logement en 2020.

Recommandation 6 : Rechercher des leviers d'amélioration de la situation financière.

Vallée Sud Habitat doit porter une attention particulière sur sa situation financière : l'agence recommande de trouver des leviers pour limiter la tension financière, maintenir les grands équilibres économiques et ne pas affaiblir la situation de trésorerie. L'office peut améliorer sa CAF en recherchant des leviers de réduction des charges d'exploitation (cf. § 4.2) et avoir une approche stratégique en matière d'arbitrage des financements de ses investissements, étant fait observer qu'il dispose encore d'une marge en matière d'endettement (cf. § 4.4).

¹² Il s'agit de l'augmentation de l'actif immobilisé hors éléments liés à la fusion-absorption de l'ancien OPH Châtillon Habitat.

4.4 Analyse de la dette

L'encours de la dette de Vallée Sud Habitat baisse légèrement de 0,7 % entre 2021 et 2022. 10,3 M€ de nouveaux emprunts ont été encaissés et 11,9 M€ ont été remboursés. En 2022, la part de l'encours indexée au taux du livret A est de 80 %, 16 % sont assis sur des taux fixes et le reste sur des taux variables.

Tableau 12 : Indépendance financière et soutenabilité de la dette

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Ressources propres	277 047	289 001	302 101	311 883	323 842
Ressources stables	460 127	502 459	517 326	538 568	548 915
Ressources propres / Ressources stables	60%	58%	58%	58%	59%
<i>Valeurs de référence</i>	62,3%	62,8%	62,3%	62,4%	
Remboursement des emprunts locatifs (1)	7 205	7 138	6 661	6 835	7 256
Intérêts sur financements locatifs (2)	2 577	2 500	2 370	2 360	2 808
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	9 782	9 638	9 032	9 195	10 063
Loyers de l'exercice	26 672	26 901	27 000	27 730	28 876
Annuités emprunts locatifs / Loyers	37%	36%	33%	33%	35%
<i>Valeurs de référence</i>	34,7%	32,6%	31,1%	33,2%	
Endettement hors Emprunts promotion immobili	183 080	213 457	215 225	226 685	225 073
CAFC	9 153	8 779	10 367	7 122	9 181
Endettement / CAFC	20	24	21	32	25
<i>Valeurs de référence</i>	18	20	19	20	
Valeur nette comptable du parc locatif	186 084	186 308	203 986	225 783	222 002
Dotations Amortissements du parc locatif	9 955	9 957	10 406	10 361	10 623
VNC / Amortissement du parc locatif	19	19	20	22	21
<i>Valeurs de référence</i>	23	22	22	23	

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat, de l'ancien OPH Châtillon Habitat et de l'ancien OPH Clamart Habitat

La situation de l'endettement n'est pas favorable avec notamment une CAFC faible qui limite la capacité à mobiliser de nouveaux emprunts. En 2022, malgré une amélioration en comparaison à 2021, la durée théorique de remboursement des emprunts, si la totalité de sa CAFC y était dédiée, est supérieure à la durée d'amortissement technique du parc.

Ainsi, la soutenabilité de la dette de l'office est incertaine. Il est nécessaire de trouver des leviers d'optimisation de son cycle d'exploitation et de remodeler ses plans de financement.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la stratégie patrimoniale

La politique patrimoniale de Vallée Sud Habitat est formalisée dans son plan stratégique de patrimoine (PSP). Soumis à son CA, le PSP a été mis à jour et approuvé à l'unanimité en novembre 2021 pour la période 2021-2027. Il a été établi par l'office avec l'appui d'un prestataire externe.

Le diagnostic du PSP repose sur une cotation du parc selon trois critères (la qualité urbaine, la conception et l'état du produit) permettant de qualifier l'attractivité du patrimoine de l'office. Le parc apparaît globalement attractif (note moyenne pondérée par logement de 76 %), avec notamment une forte attractivité du patrimoine individuel mais une faible attractivité du parc ancien construit dans les années 50 à 70.

Les orientations patrimoniales reposent sur un investissement total de 129,1 M€ :

- 88,3 M€ investis en construction neuves. Le PSP prévoit 660 nouveaux logements (dont 101 en acquisition-amélioration) mis en gestion sur les 6 ans, dont 33 % de PLAI, 30 % de PLUS et 37 % de PLS.
- 40,8 M€ investis en réhabilitations, représentant 1 455 logements.

Par ailleurs, il est prévu des produits de cessions à hauteur de 18,1 M€ correspondant à la vente d'en moyenne 25 logements par an, soit 145 logements sur 6 ans (20 logements en 2022), avec un prix de vente moyen de 130 k€ au logement.

Ces prévisions ne sont pas conformes à celles du plan à moyen terme (PMT) de l'office (cf. § 7), en termes de développement, de l'intervention sur le parc existant (réhabilitations et remplacements de composants), ainsi que de vente HLM.

Recommandation 7 : Actualiser le plan stratégique de patrimoine en procédant à un diagnostic complet du parc et élaborer un plan pluriannuel de travaux à la hauteur des besoins de remise à niveau du patrimoine.

En réponse au rapport provisoire de l'agence, Vallée Sud Habitat indique que la démarche d'actualisation du PSP sera engagée en cohérence avec la SAC.

5.2 Mise en œuvre de la politique patrimoniale

L'office dispose d'une direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine en charge de mener les projets d'offre nouvelle, les acquisitions-améliorations et les travaux de gros entretien. Ce service possède les ressources lui permettant de porter et de suivre les opérations d'offres nouvelles mais doit se renforcer dans le cadre du plan de réhabilitation à venir et du gros entretien programmé des immeubles souffrant d'un besoin de remise à niveau lié en partie à une insuffisance d'entretien sur les cinq dernières années.

5.2.1 Offre nouvelle

Entre 2021 et 2022, le bailleur a livré 200 logements et en a acquis 52. Compte tenu de la cession de 17 logements, le parc a augmenté de 235 logements correspondant à un accroissement annuel de près de 120 logements soit une progression de 2 %. La production a été majoritairement réalisée sur la ville de Clamart, principalement sur la ZAC du Panorama. Sur la ville de Châtillon, seul un programme de 15 logements « Villa Flore » a été livré en décembre 2022 et mise en service en janvier 2023. L'office n'a pas inclus ces logements dans son décompte final au 31 décembre 2022.

Tableau 13 : Evolution du nombre de logements en propriété entre 2021 et 2022

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction livrée	Acquisition	Ventes	Parc au 31 décembre	Evolution
2021	5 925	171	52	10	6 138	+ 3,5 %
2022	6 138	29	0	7	6 160	+0,3 %

Source : Données Maîtrise d'ouvrage et Patrimoine -2023

Les 9 programmes ont été essentiellement réalisés en VEFA. Le coût de sortie au m²de SH de l'opération de Châtillon s'est élevé à 3 500 €. Quant aux opérations d'offre nouvelle du Panorama, le coût moyen au m²/ SH s'est élevé à 3 400 €. Ces ratios sont comparables à ceux construits en VEFA dans la zone A bis sur 202113 soit 3438 €/ m²/SU. Le coût d'acquisition et d'amélioration des 7 logements situés rue Samuel à Clamart en face de la Mairie est relativement élevé puisqu'il ressort à 7 085,70 €/m²/SH. Cette opération de taille modeste a engendré peu d'économies d'échelle mais des travaux coûteux liés à l'ancienneté du patrimoine.

Le mode de financement apparaît équilibré et conforme aux engagements pris dans la CUS. La production livrée est constituée à 32 % de logements financés en PLAI, 34 % en PLUS et 34 % en PLS.

Les agréments déclarés auprès des services de l'Etat confirment la dynamique de production de VSH. L'office a déjà atteint son objectif de 225 logements inscrits dans la CUS pour la période 2021 et 2023. Fin 2022, il a financé 352 logements. Il est à noter une progression du nombre de logements financés en PLS, représentant 43 % de la production, une baisse des PLAI (23%) et un maintien du financement en PLUS (34 %). L'office vise à développer une offre intermédiaire permettant de créer une mixité sociale.

Tableau 14 : Agréments 2021 et 2022

Année	Nbre logts	Par type de financement			Mode de production		
		PLAI	PLUS	PLS	CN	AA	VFFA
2021	223	74	71	78	55		168
2022	129	6	49	74		129	

Source : Données Maîtrise d'ouvrage et Patrimoine- 2023

¹³ Enquête Ancols 2022 sur les coûts de la construction des logements sociaux

5.2.2 Interventions sur le parc existant

Tableau 15 : Coût d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges d'exploitation liée aux immeubles	328	347	319	322	346
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 065	989	941	482	473
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 178	2 375	1 731	4 010	3 031
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	187	188	110	88	316
Maintenance locative en régie - Consommations	95	136	164	191	234
Coût de la maintenance (1)	3 853	4 035	3 264	5 093	4 399
Additions et remplacement de composants	1 512	2 437	1 203	3 049	1 190
Coût total d'intervention sur le parc (2)	5 365	6 472	4 468	8 143	5 589
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	5 753	5 813	5 926	6 138	6 160
Charges d'exploitation liée aux immeubles au logement	57	60	54	52	56
<i>Valeurs de référence</i>	103	101	127	111	
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	670	694	551	830	714
<i>Valeurs de référence</i>	689	673	749	808	
Additions et remplacements de composants au logement	263	419	203	497	193
<i>Valeurs de référence</i>	427	724	638	915	
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	933	1 113	754	1 327	907
<i>Valeurs de référence</i>	1130	1307	1469	1701	

Source : Etats réglementaires de Vallée Sud Habitat, de l'ancien OPH Châtillon Habitat et de l'ancien OPH Clamart Habitat

Fin 2021, le coût de la maintenance du parc est en progression de plus de 1,8 M€ par rapport aux coûts agrégés de 2020, les charges de gros entretien (GE) augmentant quant à elles de 2,2 M€. Cette forte progression est principalement liée à un accroissement des interventions pratiquées notamment des travaux de GE non-programmé traduisant un mode d'intervention curatif sur le patrimoine, ainsi qu'aux travaux effectués à l'occasion des états des lieux de sortie. A l'inverse, la forte baisse du poste entretien et réparations observée en 2021 (459 k€) est consécutif aux travaux de remise en état des logements de l'ancien office de Châtillon qui sont, à partir de 2021, comptabilisés en GE.

Rapporté au logement, le coût de la maintenance s'établi en 2021 à un niveau satisfaisant de 830 € contre une médiane de 808 €, largement supérieur à celui de 2020 de 551 €, traduisant un rattrapage du niveau des interventions sur le parc depuis la fusion. Fin 2022, le coût de la maintenance redescend à 714 € au logement. Les dépenses totales d'interventions¹⁴ sur le patrimoine représentent 907 € au logement. Le montant investi sur les deux années représente un montant cumulé de 4,2 M€ correspondant aux travaux de réhabilitation réalisés sur les résidences Les Arcades, les Pavillons de la Plaine et le 21 République.

¹⁴ Les dépenses totales d'intervention sur le patrimoine correspondent à la somme du coût de la maintenance et des investissements réalisés sur le parc existant (réhabilitations et remplacements de composants).

Les travaux de gros entretiens et de réhabilitations

Tableau 16 : Détail du gros entretien sur 2021-2022

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2022
Dépenses de GE sur biens immobiliers NR	1 728	1 143
Dont GE programmé	-	-
Dont GE non-programmé à Clamart	895	754
Dont GE non-programmé à Châtillon	833	390
Dépenses de GE en états des lieux de sortie	1 793	1 366
Dont EDL à Clamart	1 199	968
Dont EDL à Châtillon	593	398
Autres dépenses de GE (contrats P3)	490	522
Total Gros Entretiens	4 010	3 031

Source : Direction financière de Vallée Sud Habitat

Les dépenses de GE réalisées sur la période relèvent entièrement de travaux non-programmés, ce qui traduit un mode d'intervention curatif de l'office. Bien qu'une provision pour gros entretien (PGE) ait été constituée, celle-ci ne relève pas d'une programmation reflétant les besoins réels du parc. En 2021, elle s'élève à 3,2 M€, augmentant de 483 k€ à la suite de travaux programmés uniquement sur le patrimoine de Châtillon dans le cadre de la fusion (154 k€) et sur les programmes de la Plaine et de Trivaux-Garenne (329 k€). Sur ces deux derniers ensembles, l'ancienneté du parc et les diagnostics techniques réalisés témoignent de la nécessité pour VSH de s'inscrire dans une programmation pluriannuelle de travaux (cf. recommandation 9). A l'échelle de l'organisme, cette démarche d'anticipation constitue un enjeu particulièrement prégnant notamment sur un patrimoine vieillissant.

Bien qu'une hausse généralisée des dépenses de GE soit observée depuis l'année de la fusion, liée à une plus forte intervention sur le patrimoine de Châtillon et à des travaux de remise en état plus conséquents, l'effort de maintenance globale sur le parc existant reste insuffisant également au regard des montants engagés avant la fusion (rappelons que le coût de la maintenance est très faible en 2020 à 551 € au logement). Par ailleurs, le coût de remise en état des logements atteint en moyenne 5 k€, alors que la moyenne de la profession s'établit à 3,5 K€, ce qui conforte le constat d'un déficit d'entretien du patrimoine.

La politique d'investissement de l'office est insuffisamment ambitieuse au regard des besoins du patrimoine. En effet, aucune opération de réhabilitation n'a été lancée entre 2021 et 2022. L'office a achevé deux opérations : la réhabilitation globale du programme Les Arcades (40 logements) démarrée par l'ancien office de Clamart pour un coût moyen de 50 k€ au logement, ainsi que la réhabilitation thermique de 3 tours du programme République (245 logements) démarrée par l'ancien office de Châtillon pour un coût moyen de 13 k€ au logement.

Ces constats renforcent la nécessité pour l'office d'établir une meilleure planification des interventions sur son patrimoine existant. Cela impliquera, après avoir réalisé un diagnostic technique complet de son parc (cf. projet de reco. 9), l'élaboration d'un véritable plan pluriannuel de GE programmé fondé sur une PGE fiable, ainsi qu'une planification pluriannuelle des opérations de réhabilitations et de remplacement de composants nécessaire à la remise à niveau du parc existant.

Les opérations d'acquisition-amélioration

L'office a lancé trois opérations d'acquisition-améliorations sur la période de contrôle. Ces opérations se distinguent par des coûts élevés consécutifs à l'emplacement favorable des programmes et des logements d'une superficie importante.

Tableau 17 : Détails des opérations d'acquisition-amélioration

Nom de l'opération	Commune	Nb logement	Prix prévisionnel TTC €	Prix prévisionnel en €/logt
19 Hebert	Clamart	12	5 182 773	431 898
18 Vigouroux	Clamart	8	3 961 582	495 198
17 Paul Valillant Couturier	Clamart	8	4 518 759	564 845

Source : Direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine de Vallée Sud Habitat.

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

Les travaux d'accessibilité et d'adaptabilité du patrimoine sont à la charge de la direction de la proximité. Les travaux d'adaptabilité sont réalisés au fil de l'eau et VSH a signé une convention portant sur les années 2023 à 2027 avec la CNAV (Caisse nationale d'assurance vieillesse) pour la prise en charge d'une partie des travaux. D'après le recensement du RPLS 2021, 4 logements sont identifiés comme PMR, 125 comme accessibles et 5 761 non accessibles. Cette situation résulte de la structure du parc avec les deux grands ensembles notamment celui de « La Plaine » qui ne disposent pas d'ascenseurs. L'office compte sur la production de logements neufs pour augmenter son taux de logements accessibles. Régulièrement sollicité par les locataires pour mener des travaux d'adaptation, il a contractualisé auprès d'un prestataire leur bonne exécution. En 2021, 21 logements ont bénéficié de travaux d'adaptabilité contre 25 en 2022. Au 1^{er} septembre 2023, les travaux de 15 logements étaient terminés.

5.2.4 Performance énergétique

L'office n'a pas une connaissance à jour de la performance énergétique de son patrimoine. Le PSP indique que le patrimoine est majoritairement classé en D (56%) et que 7 % des logements avaient une étiquette énergétique en E, F et G.

Observation 3 : Vallée Sud Habitat méconnaît la performance énergétique d'une partie de son patrimoine faute d'actualisation des DPE datant de plus de 10 ans et non mis à jour des évolutions réglementaires visées à l'arrêté du 31 mars 2021. Certains DPE réalisés dans le cadre de relocations manquent de fiabilité.

D'après les données issues de l'enquête RPLS réalisée en 2021, 1 883 DPE ont une date de validité de plus de 10 ans en 2023. 1 359 DPE ont été réalisés en 2022 mais ne sont pas renseignés (date 1900 et sont considérés comme vierges). De plus, lors du contrôle des dossiers d'attribution, il a été relevé qu'une partie des DPE réalisés sont erronés et ne permettent pas à l'office de disposer d'une information exploitable. Cette situation a conduit le service de la maîtrise d'ouvrage à commander de nouveaux DPE lors d'interventions sur le patrimoine. La direction de la Proximité a mis en demeure le prestataire en raison des manquements constatés.

L'office a lancé début 2024 une consultation concernant le marché relatif aux DPE. La commission d'appel d'offres du 15 février 2024 a attribué ce marché, avec comme objectif de réaliser l'ensemble des DPE avant la fin d'année 2024.

5.2.5 Sécurité dans le parc

Les ascenseurs

Le patrimoine de VSH compte 109 ascenseurs dont 40 sur la ville de Châtillon. L'ensemble du parc est couvert par un contrat de maintenance assuré par un prestataire.

VSH a désigné une AMO en mars 2023 afin de réaliser un audit sur l'ensemble des machines et préparer une programmation pluriannuelle de mise aux normes. Des travaux de modernisation sont prévus dans le PMT à hauteur de 300 k€ par an. Dans l'attente de l'audit réalisé par l'AMO des travaux ponctuels sont réalisés actuellement sur les ascenseurs des résidences de Corby et sur ceux des tours de Trivaux.

Les contrôles techniques obligatoires (CTO), manquants au moment du contrôle, ont été réalisés entre août 2023 et février 2024.

L'amiante

Le patrimoine est fortement concerné (plus de 70 % du parc) par les obligations relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante.

Observation 4 : Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-4 et 5 du code de la santé publique).

L'office ne dispose pas d'un suivi de l'état de conservation des Dossiers Techniques Amiantes (DTA) et n'a pas procédé à l'actualisation de ces derniers dans les délais. Le repérage étendu des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (dossier amiante sur les parties privatives (DAPP)) n'a pas été finalisé alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Ces derniers sont réalisés à la relocation ce qui n'est pas conforme aux obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu. Il appartiendra à VSH d'effectuer un suivi rigoureux des patrimoines sur lesquels la présence d'amiante serait détectée.

L'organisme indique avoir lancé une consultation et attribué en février 2024 un marché de diagnostics immobiliers en charge d'effectuer les DTA et les DAPP manquants. Toutefois, il ne s'est pas engagé sur un délai de réalisation.

Chaudières individuelles gaz

Observation 5 : L'entretien des chauffe-bains et des chaudières individuelles à gaz est assuré par VSH en l'absence d'accord collectif (R. 224 – 41-5 du code de l'Environnement).

L'office détient un parc de près de 3 167 chauffe-bains et 530 chaudières individuelles au gaz dont l'entretien est assuré par la société sans accord formel des locataires. Or, la visite annuelle obligatoire portant sur l'entretien de ces appareils est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifié et du décret 87-712 du 26 août 1987. De ce fait, l'intervention de l'office dans les logements, sans avoir reçu de mandat ou négocié un accord collectif, est juridiquement fragile, VSH récupérant les frais d'entretien auprès des locataires.

L'agence invite l'organisme à signer un accord collectif comme défini par les articles 41 ter et 42 de la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 et à l'annexer au bail. Il ne s'agit pas d'une charge récupérable au titre du contrat d'entretien mais d'une visite de l'équipement à la charge du locataire.

Cette procédure permet de contraindre le locataire récalcitrant et de mieux asseoir une action contentieuse en matérialisant le caractère obligatoire de la prestation. Un courrier de relance doit être adressé à chaque locataire qui n'a pas satisfait à l'obligation de la visite annuelle de l'équipement.

Recommandation 8 : Renforcer le suivi des prestataires en charge du contrôle des chaudières individuelles afin d'améliorer la proportion des appareils ayant fait l'objet d'un contrôle annuel.

Le taux de pénétration (proportion des appareils ayant fait l'objet d'un contrôle annuel) n'a pas pu être communiqué par la direction de la proximité qui méconnaît les équipements contrôlés. La société indique connaître des difficultés avec le prestataire. Cette situation met l'organisme en position de risque car l'absence de visite annuelle obligatoire prolongée pendant plusieurs années pourrait être un risque pour les locataires à la suite des émanations de fumée provoquées par les bruleurs. L'organisme indique avoir amélioré les échanges avec le prestataire chargé de l'entretien. Cependant, il n'a pas communiqué un bilan quantitatif permettant d'apprécier la prise en compte de cette problématique, de s'assurer que les mesures ont amélioré le suivi, les délais d'intervention et de garantir un taux élevé de logements faisant l'objet d'un contrôle annuel.

Le marché 3 D (dératisation, désinsectisation et désinfection)

Un marché 3 D a été signé en 2022 afin de pallier les commandes réalisées dans le cadre curatif (CA de mai 2022). La dératisation de chaque résidence est prévue une fois par an ainsi que la désinfection des colonnes vide-ordures (VO) des quatre programmes qui en sont équipés : Cadran Solaire - Pierrelais et Gâtinot à Châtillon ainsi que Desprez et Corby à Clamart. Le taux de pénétration de la campagne 2022 relatif à la désinsectisation dans chacun des logements n'a pas pu être communiqué pendant le contrôle. VSH a relancé le prestataire, mais il appartient à l'office de renforcer le suivi du prestataire.

Sécurité incendie

En septembre 2023, un nouveau marché a été signé. La visite de patrimoine a permis de constater la maintenance des équipements ; néanmoins tous les registres de sécurité des sites visités n'ont pu être présentés afin de vérifier leur complétude. Il appartient à la direction de la proximité de définir une procédure sur le suivi de ces équipements et de procéder à la complétude de ces registres. VSH a mis en place des formations de sécurité incendie pour les équipes de proximité.

Attestations d'assurance locative

L'office ne dispose pas de procédure formalisée et n'a pas fourni un bilan annuel de la situation de chaque ménage. Par ailleurs, le recensement demandé par l'Ancols n'a pas pu être mené sur la période du contrôle. L'office demande l'attestation d'assurance à l'entrée des lieux mais les gestionnaires de clientèle ne les réclament pas chaque année.

Observation 6 : La société ne réclame pas chaque année les attestations d'assurance locative aux locataires en place contrevenant à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur a l'obligation de veiller à ce que le locataire soit bien assuré.

Il appartient à la direction de la Proximité de mettre en place dans les meilleurs délais le processus permettant la régularisation de la situation et de mettre en demeure les locataires réticents.

Il est rappelé au bailleur que la loi autorise la souscription d'une assurance pour le compte des locataires défaillants (loi n°2014-366 du 24 mars 2014, article 1, L. 10). Une procédure doit être formalisée puis mise en œuvre par les chargés de clientèle.

Visite de patrimoine

La visite de patrimoine a permis de constater un patrimoine souvent bien entretenu et des livraisons de belles qualités. Une partie du patrimoine présente cependant un niveau de vétusté qu'il conviendrait de remettre à niveau dans le cadre d'un plan de réhabilitation et d'un programme de gros entretien programmé.

5.2.6 Ventes

Le processus de vente est assuré par le directeur adjoint « accession sociale et copropriété ». Il s'appuie sur un prestataire en charge de la commercialisation des logements. Les orientations fixées par le CA confirme la volonté de développer la vente au locataire. Au CA de juin 2023, les administrateurs ont par exemple retenu deux nouveaux programmes de 15 logements chacun.

374 logements sont identifiés sur Clamart dont 240 logements sur le grand ensemble de Trivaux. Ces derniers, qui ne sont pas encore en phase de commercialisation, doivent faire l'objet de travaux d'envergure (façades et intérieur des logements).

Sur la période 2021 à 2022, VSH a vendu respectivement 17 logements dont 9 logements étaient vacants. 70% des acquéreurs étaient des locataires de VSH. L'office applique une décote de 35 % pour les locataires issus du parc social. Cette pratique est irrégulière s'agissant des logements vacants, la réduction du prix sur ces ventes apparaissant contraire aux dispositions législatives. L'organisme veillera à cesser cette pratique.

Depuis la fusion et l'intégration du patrimoine de Châtillon, VSH a procédé à la vente d'un logement sur ce patrimoine. Il appartient au CA de se prononcer sur les programmes libres de Châtillon qui étaient historiquement mis à la commercialisation afin d'avoir une vision unifiée¹⁵ de la politique de vente.

Les administrateurs ont pris une délibération lors du CA du 3 avril 2024 validant une grille de prix pour les logements vacants afin de se conformer aux dispositions de l'article L.443-11 du CCH.

¹⁵ Depuis le lancement de la politique de vente en 2017, sur 119 logements, il y a eu 59 ventes au total incluant celles de Châtillon.

5.2.7 Accession sociale

L'office a réalisé un programme de 20 logements « Les Balcons de Normandie » sur le territoire de Clamart. La livraison et la remise des clés se sont faites en janvier 2022. Seul, le dernier lot n'a pas pu être vendu selon les modalités de l'accession sociale, car l'acquisition s'est faite après la date de livraison. Il ne s'agissait plus d'une vente en état futur d'achèvement. L'analyse des dossiers a permis de constater que l'ensemble des dossiers acquéreurs respectait les plafonds de ressources.

Le prix de revient de l'opération s'est élevé à 5,5 M€ TTC pour un prix de vente TTC de 5,9 M€, soit une marge de 6% pour VSH.

Un second projet de 47 logements dont 37 logements en accession sociale « La Quintinie » est en cours de construction. Fin juin 2023, l'office a réalisé 21 ventes pour un coût prévisionnel estimé à 16,9 M€, 38 % du chiffre d'affaires attendu étant déjà mobilisés.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 Caractéristiques des populations logées

L'enquête sur l'occupation du parc locatif social (OPS) a été réalisée en 2022, avec un taux de réponse satisfaisant de 96 %. L'analyse des résultats révèle que les occupants de Vallée Sud Habitat présentent des caractéristiques sociales marquées et plus proche des données régionales que départementales. Le taux de ménages à bas revenus (inférieurs à 20 % des plafonds d'accès) confirme cette tendance. S'agissant des ménages bénéficiant des aides aux logements, la donnée OPS n'étant pas exploitable en l'état, l'organisme indique pour le mois de décembre 2023 un taux à 31 % proche de la moyenne régionale.

Tableau 18 : Analyse sociale de l'occupation en 2022

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Occupants de +65 ans	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
VSH 2022	17 %	56 %	8,6 %	NE ¹⁶	17,8 %	23,3 %	34,3 %	5,5 %
Département (OPS 2020)	12,2%	46,7%	11,5%	28%	14,6%	20,3%	35,2%	11,5%
Île-de-France (OPS 2020)	16,6 %	55,2 %	13,8 %	33,6 %	12,8 %	21,8 %	33,2 %	14,3 %

Source : VSH / Gestion locative OPS 2022– Traitement Ancols

Les données relatives aux emménagés récents confirme le rôle social que joue l'office au sein du département des Hauts-de-Seine et confirme la fragilité économique des ménages.

Tableau 19 : Analyse sociale de l'occupation des emménagés récents OPS 2022

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Occupants de +65 ans	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
VSH	16,5 %	57,2 %	9,5 %	34,3%	9 %	24 %	32,3 %	7,5 %
Département (OPS 2020)	13,4%	55,3%	10,8%	34,5%	5,8%	20,9%	34,2%	12,3%

Sources VSH Contrôle de gestion/ BO Ancols OPS2020

¹⁶ NE : non exploitable ; l'enquête indique le chiffre de 224 ménages.

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

Les orientations en matière d'attribution sont établies dans une charte approuvée au CA du 7 juin 2023 et communiquée sur internet. Une priorisation importante est faite au profit des ménages DALO et PDALPDH (100 points) dans la grille de cotation modifiée en décembre 2022. La charte n'appelle pas de remarques.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, validée en 2021, a fixé 2 objectifs à l'OPH :

- Respecter les dispositions de la loi Egalité citoyenneté qui fixe à 25% par réservataire le nombre d'attributions minimales devant être faites au profit des ménages prioritaires (DALO, PDALPDH) et à 25% le nombre d'attributions suivies de baux signés devant être faites au profit des ménages relevant du 1er quartile hors QPV.
- Favoriser la mobilité interne au parc social sans la quantifier. La CUS en vigueur apporte un indicateur chiffré, fixant à 30 % le nombre de mutation de ménages déjà logés dans le parc social.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

Les demandes sont enregistrées par le service accueil de Vallée Sud habitat pour le compte de la ville de Clamart et par le service Habitat de la ville de Châtillon. Pour information, en 2012, VSH a enregistré 351 demandes contre 330 en 2022. S'agissant des demandes en attente dans le SNE, le nombre de demandeurs sollicitant en premier choix Clamart s'établit à 4 237 et pour Châtillon à 1 933.

Sur l'ensemble des communes de Clamart et de Châtillon, au 1^{er} mai 2023, 956 demandes de mutation Vallée Sud Habitat sont consultables depuis le SNE au 1^{er} mai 2023.

6.2.3 Gestion des attributions

La direction de l'habitat est constituée d'un pôle logement en charge de la demande et un pôle habitat qui assure la commercialisation des logements et la bonne tenue de la CALEOL. Le directeur de l'habitat a pris ses fonctions en janvier 2022.

Le règlement Intérieur de la CALEOL a été mis à jour par le CA de l'office le 15 décembre 2022. Il est communiqué sur internet conformément à l'article R.441-9 du CCH et n'appelle pas de remarques. Afin d'évaluer la capacité économique, la CALEOL prend en compte l'ensemble des revenus et réalise systématiquement la simulation APL. Le taux d'effort se situe entre 33 et 35 % et le reste à vivre ne peut être inférieur à 11 €. La priorité est donnée aux situations de sous-occupation afin de favoriser la mobilité des occupants des logements trop petits. Ces locataires bénéficient d'une bonification à la cotation. Les membres de la CALEOL étudient régulièrement trois candidats.

La pré-sélection des candidats sur le contingent office s'opère par les conseillers habitat ; ils ont également la charge des candidats sur le contingent de la ville de Clamart en raison de la convention de moyen qui lie l'office à la ville. Les candidats de la ville de Châtillon sont proposés par le service habitat de la ville qui dispose d'un service habitat.

Une commission d'attribution se tient en présentiel, ou à distance. Le rapport d'activité de la commission d'attribution est présenté chaque année au conseil d'administration de l'office.

Tableau 20 : Activité des CALEOL entre 2021 et 2022

	Dossiers examinés	Attribution rang 1	Signature de baux	Prioritaires	Dont DALO	Ménage du 1 ^{er} quartile	Relogement I3F
2021	1 022	420	373	155	73	49	61
2022	1 141	455	377	192	60	42	88

Source : Direction Habitat Logement VSH

En 2022, 87 % des attributions ont été réalisées sur la ville de Clamart et 13 % sur la ville Châtillon. Les chiffres des mutations internes sont restés comparables, respectivement 18% et 19 % entre 2021 et 2022. Ces chiffres sont quasi conformes aux engagements pris dans la CUS, soit 70 attributions par an ; cependant l’engagement global de 30% de mutations globales (internes et externes n’est pas renseigné dans les bilans de la CALEOL). L’office pourrait utilement mettre en place le suivi de cet indicateur dans le cadre du suivi des engagements CUS et du bilan annuel de l’activité de la CALEOL.

L’Ancols a assisté la CALEOL du 5 mai 2023 et a pu constater un fonctionnement de cette instance conforme à la réglementation. La CALEOL a procédé à l’examen d’occupation de 5 ménages identifiés dans le cadre de l’enquête SLS, présentant un dépassement de leur plafond de ressources.

Le contrôle des dossiers d’attribution a permis de constater une absence d’attribution irrégulière liée au dépassement de plafonds de ressource des candidats. L’organisme pourrait utilement présenter en CALEOL l’attribution des logements PLI permettant de s’assurer du respect des plafonds de ressources.

6.2.4 Les publics prioritaires

Le DALO et les ménages prioritaires définies par l’article L.441-1 du CCH.

L’office respecte les obligations en matière de publics prioritaires en 2021 et en 2022. Les ménages prioritaires sont identifiés selon la procédure d’accompagnement des publics prioritaires ; ils sont transmis par le secrétariat de la commission DALO des Hauts-de-Seine et sont également identifiés depuis le logiciel SYPLO et dans le SNE. Les ménages PDALHPD sont identifiés par VSH et labellisés par la DRIHL 92. Les ménages sortants d’hébergement sont signalés par les résidences sociales. Sur l’année 2022, le relogement I3F a représenté 23 % des baux signés (cf. § infra) et tous les contingents ont été mobilisés.

En 2021, 41,5 % des attributaires avec baux signés¹⁷ étaient des ménages prioritaires (73 DALO sur 150 attributaires DALO et 82 ménages prioritaires au titre du L.441-1 du CCH dont 19 labellisés au titre du PDALHPD des Hauts-de-Seine). Le taux de ménages proposés par Action Logement Services et par les villes de Clamart et de Châtillon ayant fait l’objet d’une attribution atteignent respectivement 27 % et 38 % de leur désignation respective avec signature de bail. Celui de l’office s’établit à 18 % en y intégrant les logements repris pour un tour.

¹⁷ L’office a transmis le nombre de baux signés ; toutefois les obligations législatives en matière de DALO et de Publics prioritaires sont également respectés en prenant en compte les attributions et non les baux signés.

En 2022, 50,9 % des attributaires avec baux signés sont des ménages prioritaires (60 DALO sur un total de 147 attributaires et 132 ménages prioritaires au titre du L.441-1 du CCH). Parmi eux, 25 ménages ont été labellisés au titre du PDALHPD des Hauts-de-Seine. Les taux d'attribution au profit d'Action Logement Services et des deux villes sont en nette diminution atteignant respectivement 12,6 % et 10%. Le taux de l'office s'établit à 8 %. Le contingent préfectoral des mal-logés, principalement mobilisé, a permis de reloger 33 ménages sur 41 (80 %).

Relogement dans le cadre des démolition I3F

Dans le cadre du projet de requalification urbaine du quartier du Pavé Blanc à Clamart démarré en 2016, 558 locataires étaient à reloger. Les attributions sur les deux dernières années sont impactées par le projet de relogement d'I3F. En 2022 et 2021, VSH a mis à disposition respectivement 88 et 61 logements ayant donné lieu à un bail signé. Ces relogements ont été réalisées sur l'ensemble des réservataires (18 logements réservés par l'office, 25 par la Ville de Clamart, 17 par Action Logement et 28 par le préfet Mal logés).

511 locataires ont été relogés soit 81 % des ménages. Le dernier point en septembre 2023, indique qu'il reste 47 locataires à reloger.

Gestion des attributions aux ménages les plus modestes et prise en compte de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Le pourcentage d'attribution de logements hors QPV suivi de baux signés à des demandeurs du premier quartile est conforme à l'objectif de 25 % fixé par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (L. 441-1 du CCH). Le nombre d'attribution en faveur des demandeurs ayant des ressources inférieures au 1er quartile et des ménages relogés est en augmentation entre 2021 et 2022 passant de 29,5 % à 34,5 % des signatures de baux. L'atteinte des objectifs s'explique par le poids des relogements mais ces derniers devant se terminer dans les prochains mois, il appartient à l'organisme de mettre en place un suivi périodique de repérage des ménages disposant de ressources inférieures au 1er quartile des demandeurs identifiés dans le SNE.

La signature du bail se déroule au sein des agences sous la responsabilité des gestionnaires de clientèle en lien avec la direction de l'Habitat qui communique le résultat de la CALEOL. Les attributaires signent leur état des lieux entrant avec les responsables de secteurs. Ces derniers se font désormais sur tablette.

Les dossiers techniques remis lors de la signature des baux ont été vérifiés lors de l'échantillonnage¹⁸. Ils ne comportent pas systématiquement le DPE à jour, et certains DPE commandés sont erronés. Ils ne comportent pas systématiquement l'état mentionnant les matériaux contenant de l'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité. Les attestations d'assurance locative ne figurent pas systématiquement dans les dossiers transmis. Certaines pièces interdites comme les photocopies de carte vitale ou d'attestation de maladie sont encore présentes dans les dossiers des locataires. Il convient au titre du RGPD de procéder au retrait de ces documents.

¹⁸ 50 dossiers de locataires.

Les contrats de location ont été actualisés afin de tenir compte des dernières évolutions réglementaires (déchéance du droit au maintien dans les lieux, modalités de transfert du bail, clauses de solidarité et possibilité de faire appel à la commission départementale de conciliation en cas de litige avec le bailleur).

En réponse au rapport provisoire, l'office indique que le contrat de location a été mis à jour de la réglementation en vigueur et appliqué à partir de septembre 2023

6.2.5 Contingents de réservations des logements

Le patrimoine de VSH fait l'objet de droits de réservations concédés à des partenaires institutionnels. Le parc est réservé à 63%. Les principales catégories de réservataires sont la préfecture (29 %), les mairies (18 %) et Action Logement (9%). Le Conseil régional d'Île-de-France et le conseil départemental des Hauts-de-Seine détiennent 5 % des réservations.

Tableau 21 : Contingents de réservations des logements en 2022

Organisme réservataire	OPH VSH	Préfet	Mairies	Collectivités territoriales	Autres	Action Logement	Total
Nombre de réservations	2 261	1 783	1 118	310	128	550	6 150
En % des logements réservés	37%	29%	18%	5%	2%	9%	100%

Source : Direction de l'Habitat VSH– Données 2022

VSH détient en propre 37 % des logements de l'ensemble du patrimoine ce qui lui offre une possibilité réelle de maîtriser la politique de peuplement. Dans le processus de mise en œuvre de la gestion en flux prévue par le décret du 20 février 2020, VSH en lien avec les services de l'Etat a déjà fait l'état des lieux du contingent de logements réservés au préfet par le biais de l'application RESANA.

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Charges locatives

Les charges récupérables sont traitées par le service gestion locative et le service comptabilité au sein de la direction financière. L'imputation analytique des charges est réalisée par le service comptabilité à la réception des factures. Les dossiers de charges sont ensuite constitués par la gestion locative, qui réalise un contrôle au moment de la régularisation annuelle des charges. Un avis de régularisation contenant le décompte définitif est envoyé par courrier à chaque locataire un mois avant la facturation. L'ajustement des provisions est établi sur la base des dépenses N-1 par le service gestion locative.

Au titre de la régularisation des charges de l'année 2021, un excédent de provision globale de 5 % a été constaté. Parmi les 86 programmes régularisés, 26 ont été sur provisionnés à plus de 7 % ; dont 4 programmes sont situés sur la commune de Châtillon.

Les autres programmes concernent majoritairement des résidences pour lesquels les charges d'entretien de personnel ont baissé en 2021, ainsi que des résidences mises en gestion en décembre 2020 et au cours de l'année 2021 dont les provisions sont régularisées en 2022. De manière générale, les programmes situés sur la commune de Châtillon sont sur provisionnés à hauteur de 6 %, contre 3 % sur Clamart. L'office justifie ce sur provisionnement plus important sur ce patrimoine par l'absence d'ajustement des provisions de l'ancien OPH de Châtillon.

L'office précise que depuis 2023, il est procédé à un examen des provisions de charges sur chaque programme immobilier (poste par poste) et qu'un ajustement est ensuite opéré à la hausse ou à la baisse selon la situation rencontrée.

En moyenne, les charges se sont élevées à 21,95 €/m² de surface habitable pour un logement moyen de 60.26 m². Le niveau des charges de l'office reste contenu comparé à la médiane des organismes sur le même secteur¹⁹, soit 30,46 €/m² pour un logement moyen de 65 m² sur la zone H1. Globalement, les charges de chauffage constituent le plus gros poste de dépenses (39,5 %), suivies de l'entretien des parties communes (26,3 %) et de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères (11,2 %).

La gestion des charges récupérables ne fait pas l'objet d'une procédure formalisée. Seule une « check liste » mentionnant 14 tâches à accomplir par le responsable gestion locative au moment de la régularisation annuelle est disponible. L'office pourra utilement établir une procédure qui permette d'organiser les missions de chaque service concerné dans la gestion et la régularisation des charges locatives, et de définir ainsi les différents contrôles à réaliser à chaque étape du processus.

La régularisation des charges au titre de l'année 2021 est intervenue tardivement et s'est faite en deux temps. Les décomptes des locataires situés sur la commune de Clamart ont été envoyés au mois de septembre pour une imputation sur la quittance d'octobre 2022. Pour les locataires situés à Châtillon, ils ont été envoyés au mois d'octobre pour une imputation sur la quittance de novembre 2022. L'application du bouclier tarifaire a entraîné un retard dans la régularisation, notamment sur le patrimoine de Châtillon (342 k€ au titre des charges de 2021).

81% du patrimoine de l'office, soit 5 043 logements répartis sur 26 programmes, sont équipés de compteurs individuels d'eau froide (dont 1 935 logements sont équipés de compteurs individuels d'eau chaude). Les charges d'eau individuelle sur le reste du patrimoine (les immeubles équipés d'un compteur général²⁰) sont refacturées auprès des locataires en fonction de la surface utile. Pour une répartition au plus juste entre les locataires, l'agence invite l'office à mettre en œuvre un plan d'installation de compteurs individuels d'eau pour équiper les logements qui en sont dépourvus.

L'organisme n'a pas équipé la totalité de son parc de moyens pour individualiser les frais de chauffage. 61 % du patrimoine de Vallée Sud Habitat sont équipés de moyens pour individualiser les frais de chauffage au moment du contrôle : soit 3 175 logements répartis sur 4 programmes (Pavillon la Plaine, la Plaine, Trivaux et Fillassier) équipés de répartiteurs de chauffages, et 587 logements répartis sur 15 programmes sont équipés de compteurs d'énergie thermiques.

L'agence invite l'office à mettre en œuvre les moyens pour se conformer à la réglementation relative à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs (cf. les dispositions intégrées dans les articles R. 241-6 à R. 241-16 du code de l'énergie).

¹⁹ Source : observatoire des charges locatives 2020, note de synthèse de l'Union Sociale pour l'Habitat

²⁰ Les groupes immobiliers 4055 et 4058 par exemple.

En réponse au rapport provisoire, l'office précise que le patrimoine situé sur le territoire de Clamart est totalement équipé au 31 décembre 2023 ; il s'engage par ailleurs à réaliser les travaux nécessaires sur la commune de Châtillon et à équiper ce patrimoine des moyens permettant d'individualiser les frais de chauffage.

6.3.2 Politique de loyers

Conformément à la réglementation (articles L. 442-1-2 et R. 421-6 du CCH), le CA délibère annuellement sur les hausses de loyers pratiquées. Il est à noter l'absence d'augmentation de loyers pratiqués sur le patrimoine au cours des cinq dernières années et également sur l'année 2021. Le CA a décidé d'appliquer en 2022 et 2023 des hausses de 0,42 % et de 3,2 %. L'organisme applique la même augmentation annuelle à tous les logements et parkings. La politique adoptée par l'OPH repose sur l'application du montant des loyers à la relocation au taux plafond de la convention APL.

Le CA de l'office pourra utilement délibérer sur des plafonds de loyer des logements libres.

L'organisme a procédé à des baisses de loyers ponctuels pour des PLI situés au 4^{ème} ou 5^{ème} étage sans ascenseur pour lesquels la vacance a été persistante et pour les ménages relogés dans le cadre de la démolition des bâtiments I3F. Ils ont bénéficié du maintien du prix au m². I3F supporte la différence de loyers.

Le taux de loyer mensuel moyen des logements conventionnés en 2022 était de 4,68 € au m² de surface habitable (SH), nettement inférieur au loyer moyen des bailleurs sociaux du département des Hauts-de-Seine, qui s'établissait à 7,07 Euros/m² de SH et de la région Île-de-France de 6,94 Euros/m² de SH. Le faible niveau de loyer est à rapprocher d'une grande partie du parc en HLMO / PALULOS représentant près de 4 300 logements avec peu de mobilité des locataires (5,4 % en 2021 et 4,7 % en 2022).

Tableau 22 : Loyer moyen par financement en janvier 2022

	Anciens financements (HLMO, PALULOS...)	PLAI	PLUS	PLS
Pourcentage de logements conventionnés	74 %	5 %	14 %	7%
Loyer moyen pratiqué m²/SH	3,58 €	6,03 €	6,95 €	10,38 €

Source : VSH- service gestion locative / loyer pratiqué au 1^{er} janvier 2022

VSH détient un des patrimoines le plus accessible des Hauts-de-Seine. Cette caractéristique permet à l'office d'atteindre ses objectifs en matière de relogement des candidats issus du 1er quartile des demandeurs.

Tableau 23 : Montant des loyers pratiqués par quartile

	Loyer mini	Q.1	Q.2	Q.3	Loyer maxi
Montant du loyer hors charge au 1^{er} janvier 2022 (€)	153,78	314,85	359,90	443,3	1 138,10

Source : VSH- service gestion locative / loyer pratiqué au 1^{er} janvier 2022

6.3.3 Dépassement de plafond

Les contrôles effectués au titre du respect du loyer plafond inscrit dans les conventions APL ont permis de constater que, sur 4 logements situés dans le programme Châteaubriand, les loyers quittancés en janvier 2022 présentent un dépassement particulièrement limité résultant d'arrondis.

Il appartient à l'organisme de rétablir la situation au regard de l'obligation du respect des plafonds de la convention APL et de procéder à la modification des données dans son ERP.

Observation 7 : Un logement PLS situé au 5 rue Paul Vaillant Couturier a fait l'objet d'un changement d'usage²¹ sans information au CA et sans autorisation préalable contrevenant à l'article L 631-7 du CCH

Un logement PLS situé au 5 rue Paul Vaillant Couturier a fait l'objet d'un changement d'usage sans information au CA et sans autorisation. Ce logement situé dans l'enceinte du siège social a été la résidence principale d'un gardien. Après le départ de ce dernier en 2022, la direction générale l'a transformé en bureau destiné au service informatique. Cette situation doit faire l'objet d'une régularisation administrative et être signifiée dans les bases de données.

En réponse au rapport provisoire de l'agence, VSH s'engage à présenter le changement d'usage de ce logement au CA ainsi qu'aux services de l'Etat et de mettre fin à la convention APL.

6.3.4 Supplément et réduction de loyer de solidarité

L'application du SLS et de la RLS n'appellent pas de remarque.

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

6.4.1 Information et accueil des locataires

Les locataires bénéficient d'un accueil physique dans chacune des agences et au siège de l'office. Ce dernier communique régulièrement auprès des locataires par le biais de son responsable de la communication au travers d'un journal et par des campagnes d'affichage.

6.4.2 Concertation des locataires

En application de l'article 193 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, un plan de concertation locative, qui s'applique à l'ensemble du patrimoine, a été élaboré et approuvé par le conseil d'administration du 2 juin 2023. Un conseil de concertation locative de patrimoine a été mis en place. L'instance a prévu de se réunir au minimum 2 fois par an.

²¹ L'article L 631-7-1 du CCH est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

6.4.3 Réclamations des locataires

Le traitement de la réclamation des locataires demeure perfectible, tant au niveau de l'organisation mise en place que de l'utilisation de l'outil de suivi. Depuis la fusion en 2021 et la mise en place d'une organisation en 2022, VSH gère un stock de réclamation anormalement élevé ; la direction de la proximité a estimé à plus de 3 500 les demandes en cours à différents stades. A la demande de l'Ancols, le travail d'apurement en cours a été accéléré. Le travail d'échantillonnage et la visite sur site des deux agences ont permis de constater plusieurs manquements. Les fichiers contiennent des doublons et des demandes sont réitérées de nombreuses fois (parfois plus de 8 fois) ; certaines demandes sont enregistrées depuis plus de 2 ans. Le travail d'apurement de la base a été complété par un nouvel échantillon réalisé sur les réclamations enregistrées au mois d'avril 2023. Sur l'agence de Clamart, il a été relevé 83 affaires dont 35 n'avaient fait l'objet d'aucun traitement, 46 étaient en cours et 2 faisaient l'objet d'une commande de travaux.

Sur l'agence de Châtillon, sur 21 demandes encore en cours, la moitié était soldée, l'autre moitié n'avait pas fait l'objet d'une prise en charge ou était en cours de traitement.

La procédure de réclamation n'est pas formalisée même si l'organisme s'est doté d'un module de gestion lui permettant de tracer les demandes et de suivre leur traitement par les responsables d'agence. Les locataires ont communication d'un numéro unique affiché dans les parties communes des résidences qui renvoie aux chargés d'accueil. Ces derniers ne peuvent pas créer d'affaires sur le logiciel mais tracent les réclamations dans une boîte mail générique à destination des gestionnaires de clientèle. Ce process alourdit et allonge les délais de traitement. Le taux de décroché, qui fait l'objet d'un suivi, est satisfaisant.

Parallèlement les gardiens peuvent également saisir les réclamations. L'outil couvre chaque étape jusqu'à la clôture des actions. Il intègre un dispositif d'alerte qui n'est pas complètement maîtrisé par l'ensemble du personnel de proximité. L'Ancols a également identifié d'autres freins au traitement de la réclamation, à savoir le choix de marchés mono attributaires limitant la réactivité des interventions et l'absence prolongée de responsables de secteurs, qui même avec la mise en place d'un binôme contribue à l'allongement des délais de traitement et à l'insatisfaction des locataires.

L'office n'est pas en capacité de produire des données fiables permettant de mesurer les délais de traitement, faute de maîtrise de l'outil et d'un suivi rigoureux des demandes. Un contrôle de deuxième niveau doit être mis en place.

6.4.4 Enquête de satisfaction des locataires

L'office a lancé en septembre 2023 la première enquête de satisfaction des locataires post-fusion dans le cadre de l'enquête triennale lancé par l'AORIF auprès de 40 bailleurs d'Île-de-France. Elle est dans la phase du recueil téléphonique.

En décembre 2020, Clamart Habitat a réalisé l'enquête de satisfaction format AORIF. Son patrimoine représentant 80 % de VSH, l'Ancols présente les principaux résultats de cette dernière ; il n'a pas été fourni d'élément sur le patrimoine de Châtillon.

L'enquête Clamart Habitat a indiqué un niveau de satisfaction globale de 85 % en retrait de 10 points par rapport à 2017. La satisfaction est en diminution mais demeure satisfaisante au regard de la moyenne des bailleurs qui se situe à 76 % contre 90 % pour le meilleur bailleur. La baisse de la satisfaction portait sur les parties communes et sur le fonctionnement des équipements (contrôle d'accès, ascenseurs), sur la qualité du nettoyage et sur la gestion des ordures. S'agissant de l'intérieur du logement, le fonctionnement du chauffage représente 35 % d'insatisfaits loin devant les sanitaires (18 %). Les locataires interrogés se disent satisfaits du moyen utilisé pour faire une demande, 40 % se déclarent insatisfaits du traitement de la réclamation (absence de réponse et délais).

L'office doit mettre en place un plan d'actions pour remédier à ces insatisfactions qui perdurent.

6.4.5 Gestion de proximité

Au 1^{er} janvier 2023, la gestion de la proximité regroupe 65 personnes. Une régie de travaux et une régie en charge des espaces verts sont constituées de 17 ETP.

La 1^{ère} régie prend en charge les travaux dans les parties communes et dans les logements, en particulier les petits travaux de remise en état de logement. La régie intervient par ordre de services ; néanmoins il a été constaté que les interventions ne sont pas clôturées dans l'outil de saisie des réclamations et les délais d'intervention peuvent être longs sans que cela n'ait pu être justifié. Il appartient aux agences qui commandent ces travaux d'établir une procédure de la prise en charge de la demande à sa clôture. La régie en charge de la gestion des espaces verts assure avec efficacité sa mission au regard des surfaces occupées sur le patrimoine notamment sur les deux grands ensembles Trivaux et la Plaine.

L'effectif total de gardiens s'élève à 42 (dont 10 gardiens sont logés sur Châtillon avec un poste restant à pourvoir et 31 gardiens non logés sur Clamart) ; 6 employés d'immeuble renforcent les gardiens dans leurs missions. Les gardiens et les employés d'immeubles sont encadrés par des responsables de secteurs ; le patrimoine étant découpé en 6 secteurs géographiques.

Les responsables de secteurs sont au nombre de 7 : deux sur Châtillon, 6 sur Clamart et un est multi-sites. Depuis deux ans, un turn-over important est observé au sein des deux agences. Au moment du contrôle, 3 postes de responsables de secteurs étaient à pouvoir. Selon l'organisme, cette situation peut s'expliquer par l'étendue de leur responsabilité puisqu'ils assurent à la fois les états des lieux entrants et sortants, les visites de sinistres, les travaux de remise en état des logements, le suivi de la maintenance des équipements et le traitement des réclamations techniques. Un responsable de secteur sur Clamart gère entre 900 et 700 logements alors que sur Chatillon, il gère en moyenne 600 logements.

L'instabilité des équipes impacte la mise en place des processus (suivi des délais et de l'exécution des prestataires, non-respect des échéances réglementaires) et la qualité du service rendu au locataire. Une accélération des recrutements est constatée en fin de contrôle dans un contexte difficile où le service ressources humaines lui-même connaît une absence prolongée et le départ de la directrice. L'organisme gagnerait à redéfinir le processus du traitement de la réclamation avec l'ensemble des parties prenantes pour gagner en efficacité.

6.4.6 Gardiennage

Avec un gardien pour 130 logements en moyenne, l'OPH se situe à un niveau inférieur à la moyenne d'un gardien par 100 logements. Ce chiffre masque des disparités car sur les deux agences, un gardien peut gérer près de 160 logements et un autre une soixantaine.

Observation 8 : L'office ne respecte pas les obligations réglementaires de gardiennage prévues dispositions prévues par l'article R.271 -2 du code de sécurité intérieure.

La direction de la Proximité indique avoir identifié 4 postes de gardiens manquants. Plusieurs recrutements sont en cours à la fin du contrôle sur place. VSH estime que les 8 responsables de secteur exercent une fonction de gardiennage à hauteur de 10 % de leur temps de travail soit l'équivalent d'un ETP ; ainsi, il manque 3 ETP pour être conforme à l'article R.271-2²² du code de sécurité intérieure.

Les gardiens sont en charge de la surveillance et de la sécurité du patrimoine, de l'entretien courant et de la relation avec les locataires. Ils ne réalisent pas les états des lieux. Les gardiens assurent la sortie des ordures ménagères et certains effectuent le ménage, l'accueil des locataires, la veille du patrimoine et la saisie des réclamations. Ils peuvent déclencher les interventions de certaines entreprises sous contrat. Les sites non pourvus de gardiens bénéficient de l'assistance d'un prestataire. Certains gardiens participent à l'astreinte mis en place dans le cadre de l'harmonisation des pratiques sur les deux agences. Un système d'astreinte a en effet été mis en place dans la nouvelle organisation depuis la fusion afin d'harmoniser les pratiques. L'astreinte dure une semaine et est assurée à un premier niveau par un gardien volontaire et à un second niveau par un cadre. Un nouveau projet d'accord sur les astreintes sera présenté au CSE en novembre 2023.

6.4.7 Politique de suivi des créances et des impayés

La gestion de la chaîne de recouvrement était depuis le mois d'avril 2014 confiée à la direction juridique. Depuis janvier 2022, la direction de proximité a été associée à la gestion des dettes des locataires.

Ainsi, les impayés sont gérés dans la phase précontentieuse par les gestionnaires de clientèle au sein des agences de proximité. Une première relance est envoyée dans les 15 du mois suivant le quittancement par le biais d'un courrier, et un deuxième courrier intervient 10 jours après, par l'intermédiaire des gardiens d'immeuble. Les gestionnaires de clientèle établissent en parallèle des relances téléphoniques. A l'issue de la prise de contact avec les locataires, un plan d'apurement adapté est proposé. A défaut de réponse des locataires ou en cas de non-respect des délais de paiement accordés, une mise demeure est envoyée 15 jours après la deuxième relance. Les dossiers basculent ainsi en phase contentieuse à compter du 2^{ème} mois d'impayés. Ils sont transmis au service « recouvrement et contentieux » de la direction juridique, après l'envoi d'un courrier d'information de cette transmission aux locataires. A leur réception, les deux chargés de recouvrement établissent également des relances téléphoniques afin de proposer une nouvelle fois des solutions.

²² : Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements.

Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services

Tout au long du processus, les locataires peuvent être orientés vers la conseillère économique sociale et familiale (CSEF) de l'office. Cette dernière est présente au sein de la direction Juridique depuis le mois d'avril 2022 à l'occasion d'une création de poste. Une large communication de sa disponibilité est établie, notamment dans les courriers de relance. Ses missions consistent à établir un diagnostic social du locataire et à l'accompagner dans la recherche de solutions.

Des dispositifs d'aides financières et d'accompagnement social sont ainsi proposés tels que la vérification des ouvertures de droits (APL, RSA, etc...), la constitution du dossiers FSL (29 dossiers constitués en 2022 pour un montant de 112 k€), et l'orientation vers le comité national d'action social (CNAS) et vers les services locaux et territoriaux avec lesquels des partenariats²³ ont été établis. En fonction de la situation des locataires, la CESF organise des entretiens téléphoniques et physiques (au siège ou dans les agences de proximité) ainsi que des visites à domicile. Une commission de prévention des expulsions est également organisée au sein de l'office une fois par mois. En 2022, 6 expulsions ont été réalisées.

Recommandation 9 : Poursuivre les actions mises en place pour réduire les impayés, notamment ceux qui concernent les locataires présents.

Le volume globale des impayés en 2022 s'élève à 2 460 k€ et concerne 1 163 locataires :

- Les impayés des locataires présents s'élèvent à 1 359 K€ et ont progressé de 7 % par rapport à 2021. 60 % de ces dettes, anciennes de plus d'un an, représentent 159 dossiers avec en moyenne une dette par locataire de 5 095 €. Les dettes inférieures à un an représentent 629 dossiers constitués d'une dette moyenne par locataire de 872 €.
- Les impayés des locataires partis s'élèvent à 1 101 k€ et ont progressé de 4 % par rapport à 2021. 94 % de ces dettes, anciennes de plus d'un an, représentent 221 dossiers locataires avec en moyenne une dette par locataire de 4 895 €. Les dettes inférieures à 1 an représentent 164 dossiers constitués d'une dette moyenne par locataire de 415 €.

Tableau 24 : Structure des impayés par commune

Rubriques	2021		2022	
	Montant (K€)	Nb dossiers	Montant (K€)	Nb dossiers
Châtillon	1 130	489	919	350
<i>Impayés des présents</i>	777	282	590	259
<i>Impayés des partis</i>	352	207	329	91
Clamart	1 195	550	1 540	813
<i>Impayés des présents</i>	493	357	768	529
<i>Impayés des partis</i>	701	193	772	284
Total	2 324	1 039	2 460	1 163

Source : Direction juridique de Vallée Sud Habitat.

37 % des impayés de l'office sont situés sur la commune de Châtillon (1 315 logts) et 63 % sont localisés sur la Commune de Clamart.

²³ Le centre communal d'action sociale (CCAS), le service de solidarité territorial (SST), le centre local d'information et de coordination (CLIC), le centre médico-psychique (CMP) et les associations tutélaires.

En 2022, sur la commune de Châtillon, les impayés sont fortement concentrés sur des locataires présents et représentent 43 % de la totalité des impayés des locataires présents de l'office. Cette situation s'explique par l'absence de procédure de relance au sein de l'ancien OPH de Châtillon (gestion des impayés par le Trésor Public).

Cependant, la situation des impayés présents de Châtillon présente une amélioration en 2022, soit une baisse significative de 24 % par rapport à l'année précédente liée notamment à la mise en place d'actions précontentieuses dans le cadre de la nouvelle organisation mise en place par Vallée Sud Habitat. Les impayés des locataires partis sur cette commune sont également en baisse de 7 % en 2022.

Sur la commune de Clamart, l'encours d'impayé sur les locataires présents a fortement progressé en 2022 (de près de 56 %). Ces dettes sont ventilées à hauteur de 392 k€ sur le secteur de la Plaine (en augmentation de 66 % par rapport à 2021), 375 k€ sur le secteur de Trivaux et sur le patrimoine diffus, l'accroissement par rapport à l'année précédente est de 45 %. L'organisme explique cette situation par l'impact de la crise sanitaire et l'augmentation des prix observée ces dernières années (inflation, coût de l'énergie, etc...). Les impayés des locataires partis sur cette commune ont également progressé de 10 % entre 2021 et 2022.

L'office entend poursuivre les actions engagées dans le cadre du précontentieux mis en place en 2022 au sein des agences de proximité, à savoir l'intensification du travail de prise de contact auprès des locataires, ainsi que la proposition de solutions le plus en amont possible aux locataires. Aussi, pour renforcer son implication dans l'accompagnement social de ses locataires, la mise en place d'un plan de prévention des impayés, restant à définir par la CESF, est prévue d'ici fin 2023. Dans cette perspective, une procédure d'accompagnement financier et social pour les nouveaux entrants a été notamment mise en place. L'efficacité de ces actions seront à apprécier dans les années à venir.

7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La projection financière couvre la période 2022-2031.

L'analyse ci-dessous témoigne de la non-concordance entre les orientations stratégiques inscrites dans les projections financières et le PSP, notamment en termes de politique de développement, de réhabilitations et de remplacement de composants, ainsi que de vente à l'occupant. L'office pourrait utilement réaliser un travail de cohérence entre ses documents stratégiques après l'actualisation de son PSP (cf.§ 5), afin de pouvoir réellement mesurer l'impact de ses projets d'investissement sur sa trajectoire financière.

L'analyse prospective fait ressortir une performance d'exploitation sans évolution et une situation financière non stabilisée au regard du projet d'investissement pris en compte.

7.1 Investissements et modalités de financement

Sur la période 2022-2031, le PMT de l'office prévoit un investissement total de 207 M€ ventilé en 80 % en opérations nouvelles et 20 % en investissements sur le parc existant (12 % en réhabilitations et 8 % en remplacement de composants). Les investissements seront financés globalement à hauteur de 72 % par emprunts, 25 % par des fonds propres et 3 % par le biais de subventions. Quant aux orientations de vente HLM, l'organisme prévoit de céder un total 93 logements, soit en moyenne 10 logements par an.

Tableau 25 : Stratégie prévisionnelle de remplacement de composants

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Montant K€
Etanchéité	1 414
Remplacement colonnes chauffages et VMC basse pression - Trivaux	4 918
Réseaux chauffage - Plaine et Trivaux	4 542
Remplacement ascenseurs	3 524
Radiateur - Corby	410
Total remplacement de composants	14 808

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

Les travaux de remplacement de composants s'élèveront à 14,8 M€ et seront financés à 100 % par des fonds propres. Les travaux d'étanchéité, à l'exception de ceux prévus en 2023 sur la résidence Aulnay à hauteur de 270 k€, et les travaux de remplacement des ascenseurs ne ciblent pas des opérations précises. Ainsi, le PSP de l'office ne mentionne aucune orientation précise en termes de remplacement de composants.

Tableau 26 : Stratégie prévisionnelle de réhabilitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Montant K€	Nb logements
Réhabilitations thermique	9 045	327
Réhabilitations avant vente - Trivaux	3 352	120
Acquisitions améliorations	13 234	43
Total réhabilitations	25 631	490

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

Les travaux de réhabilitations représentent un investissement de 25,6 M€ sur la période 2022-2024. Le plan de financement global est composé à hauteur de 66 % d'emprunts et à hauteur de 32 % de fonds propres. Ce plan de financement n'est pas cohérent avec celui du PSP qui prévoit pour les réhabilitations en moyenne 10 % de fonds propres et 90 % d'emprunts.

Ces travaux comprennent les opérations d'acquisition-amélioration des résidences Vigouroux (15 logements), Hebert (19 logements) et 17 Rue Paul Vaillant Couturier (9 logements) lancées en 2022. Leurs plans de financement incluent le prix du foncier, pour un total de 13,2 M€ financé par 54 % d'emprunts, 42 % de fonds propres et 9 % de subventions.

Ainsi, le plan de réhabilitation de ce PMT ne porte réellement que sur 4 opérations de 447 logements lancées en 2023 et 2024, pour un investissement total de 12,4 M€ financés par 80 % d'emprunts et 20 % de fonds propres. Il s'agit de la réhabilitation thermique des résidences Gatinois (116 logements), le Cèdre (133 logements) et les Pavillons de la Plaine (78 logements), ainsi que des travaux avant-ventes de 120 logements sur le secteur de Trivaux. Cette programmation demeure ainsi sous-dimensionnée. Aucune réhabilitation n'est prévue après 2024 dans le PMT, alors que le PSP prévoit la réhabilitation de 1 455 logements (dont 144 logements²⁴ en acquisitions-améliorations) sur la période 2022-2027.

Tableau 27 : Stratégie prévisionnelle de développement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Montants K€	Nb de logements
Panorama Lot 11	5 609	26
Le Notre	17 926	55
Perthuis	5 589	15
Cambillard	2 205	8
Bourg la reine	10 267	101
Total opérations nouvelles identifiées	41 596	205
Total opérations nouvelles non identifiées	124 814	510
Total opérations nouvelles	166 410	715

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

Les opérations nouvelles représentent un investissement de 166,4 M€ financés par 79 % d'emprunt, 17 % de fonds propres et 4 % de subventions. Elles correspondent à un total de 715 logements, dont 205 opérations identifiées et lancées en 2022 et 2023. A partir de 2024, le PMT prévoit de lancer en moyenne 73 logements par an non-identifiés (soit 510 logements entre 2024 et 2031) afin répondre à la volonté de la direction de se développer sur Châtillon, commune carencée en logements sociaux au sens de la loi SRU.

En termes de livraisons, les orientations du PMT ne sont pas cohérentes avec celles du PSP. En effet, sur la période 2022-2027, le PMT prévoit de livrer 478 logements soit une moyenne annuelle de 80 logements contre 93 logements dans le PSP (559 logements livrés sur la même période hors opérations d'acquisition-amélioration).

²⁴ 144 logements en acquisition-amélioration : 19 logements rue Herbert à Clamart, 15 logements au 18 bd des frères Vigouroux, 9 logements rue Paul Vaillant Couturier, 93 logements à Bourg-La-Reine et 8 logements rue Cambillard à Clamart.

Tableau 28 : Stratégie prévisionnelle de vente HLM*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Montant K€
Nombre de logements cédés	93
Produits de cessions d'éléments actifs	13 613
Besoins en fonds propres	51 324
Couverture des produits de cessions en besoins en fonds propres	27%

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

Sur la période prospective, l'office prévoit de vendre en moyenne 10 logements par an, soit 93 logements sur 10 ans (vente de 7 logements en 2022 et 6 en 2023), pour un produit total de 13,6 M€. Ces ventes permettront de couvrir 27 % des besoins en fonds propres nécessaire au financement du projet d'investissement prévisionnel.

Ce plan de vente n'est pas cohérent avec celui du PSP qui prévoit en moyenne la vente de 25 logements par an, soit un total de 145 logements dégageant un profit de 18,1 M€ sur la période 2022-2027.

7.2 Analyse de l'exploitation

Tableau 29 : Exploitation prévisionnelle

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031
Loyers	29 145	31 106	32 284	36 017	37 156	37 736	38 523	39 524	40 603	41 752
Écart de récupération de charges	-307	-150	-156	-169	-150	-152	-156	-160	-165	-171
Produits des activités annexes	360	335	335	335	335	335	335	335	335	335
Péréquation RLS	31	32	-369	-60	-90	-107	-127	-148	-175	-200
Chiffre d'affaires locatif	29 229	31 324	32 094	36 122	37 252	37 812	38 576	39 550	40 597	41 715
Marge sur activité de promotion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit des activités	29 229	31 324	32 094	36 122	37 252	37 812	38 576	39 550	40 597	41 715
Coût personnel (hors régie)	-5 603	-5 983	-6 721	-7 559	-7 807	-7 838	-7 905	-8 035	-8 187	-8 336
Autres charges externes (hors CGLLS)	-2 670	-2 986	-3 065	-3 146	-3 204	-3 266	-3 330	-3 397	-3 465	-3 536
Coût de gestion	-8 273	-8 968	-9 786	-10 705	-11 011	-11 104	-11 235	-11 432	-11 652	-11 872
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	28%	29%	30%	30%	30%	29%	29%	29%	29%	28%
Charges de maintenance (y.c régie)	-4 226	-5 049	-5 176	-5 509	-5 628	-5 756	-5 891	-6 029	-6 223	-6 353
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	14%	16%	16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Cotisation CGLLS	-1 219	-1 252	-1 325	-1 343	-1 248	-1 557	-1 510	-1 504	-1 540	-1 573
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-3 361	-3 716	-3 839	-3 946	-4 049	-4 154	-4 262	-4 373	-4 487	-4 603
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	11%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Créances irrécouvrables	- 866	- 467	- 387	- 432	- 446	- 453	- 462	- 474	- 487	- 501
Excédent brut d'exploitation	11 285	11 873	11 581	14 186	14 870	14 788	15 215	15 739	16 208	16 813
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	39%	38%	36%	39%	40%	39%	39%	40%	40%	40%
Autres charges et produits d'exploitation	576	228	228	1 401	477	481	486	490	495	500
Produits financiers divers	300	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Intérêts sur financements locatifs	-2 641	-3 288	-3 580	-4 066	-4 940	-4 579	-4 360	-4 329	-4 396	-4 515
Autres charges d'intérêt	-105	-98	-91	-84	-76	-69	-61	-53	-45	-36
Autres produits et charges exceptionnels	70	-525	-60	-66	-71	-76	-81	-86	-91	-97
CAF brute	9 485	8 390	8 278	11 572	10 459	10 746	11 399	11 961	12 371	12 866
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	32%	27%	26%	32%	28%	28%	30%	30%	30%	31%

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

L'EBE stagne en moyenne à 40 % du CA, situation quasi similaire à la fin de la période rétrospectif (pour rappel, l'EBE en 2022 s'élève à 41 %). Ce maintien du niveau de l'EBE résulte principalement de l'augmentation des produits de loyers, qui permettent de couvrir l'accroissement des charges d'exploitation.

Ainsi, une progression du volume des loyers de 12 M€ est observée, principalement due à l'indexation des loyers à l'IRL et l'augmentation du volume des loyers liée aux 623²⁵ nouveaux logements parc sur la période prospective. L'office n'a ainsi pas modélisé des économies de coûts dans son PMT. Les charges évoluent globalement en fonction du taux d'inflation appliqué par l'organisme et n'incluent aucun levier d'optimisation.

De même, la CAF n'évolue pas particulièrement et reste en moyenne autour de 30 % sur la période prospective ; en fin d'exercice 2022, la CAF s'établit à 33 % (cf. § 4.2.2).

²⁵ Les 623 nouveaux logements dans le parc correspondent à 753 livraisons moins 93 cessions.

7.3 Analyse de la situation financière

Tableau 30 : Situation financière à terminaison prévisionnelle

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépôts de garantie)	15 962	8 344	7 398	5 196	5 480	3 927	3 394	3 316	3 583	5 086
Autofinancement net HLM	2 078	1 634	1 513	4 414	2 657	2 701	3 159	3 565	4 333	4 608
Produits nets de cessions de patrimoine	910	815	1 392	1 420	1 446	1 472	1 498	1 525	1 553	1 581
Fonds propres investis sur travaux	-6 064	-2 221	-4 700	-2 695	-2 749	-1 112	-1 076	-1 097	-588	-599
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-4 437	-1 905	-	-2 443	-2 489	-3 170	-3 231	-3 292	-3 354	-4 102
Remboursements en capital emp. non locatifs	-198	-203	-208	-213	-218	-223	-229	-234	-240	-246
Fonds propres sur immobilisations de structure	-321	-216	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200
Prix de cession d'actifs hors patrimoine	464	1 450	-	-	-	-	-	-	-	-
Extension siège	-50	-300	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	8 344	7 398	5 196	5 480	3 927	3 394	3 316	3 583	5 086	6 128
Dépôts de Garantie	2 522	2 577	2 636	2 859	2 855	2 861	2 899	2 940	2 989	3 039
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice	10 866	9 975	7 832	8 338	6 782	6 256	6 215	6 523	8 075	9 167
Nombre de logements et équivalent logement (3)	6 181	6 242	6 293	6 569	6 559	6 569	6 619	6 674	6 739	6 804
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice en euros logement	1 758	1 598	1 245	1 269	1 034	952	939	977	1 198	1 347

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

En première lecture, le projet d'investissement prévisionnel de l'office apparaît soutenable. En effet, bien qu'il évolue de manière baissière sur l'ensemble de la période prospective, le fonds de roulement à terminaison (FRNGT) atteint un niveau correct de 1 347 € au logement à horizon 2031.

Cependant, ce constat est à nuancer au regard des résultats de l'analyse de la situation financière rétrospective de l'office (cf. § 4.3), qui affiche une situation à terminaison faible à 969 € au logement dès l'année 2022. Il est d'autant plus important à souligner que les besoins réels d'investissement de l'office ne sont pas modélisés dans ce PMT, ainsi les besoins effectifs de financement en fonds propres de nature à ponctionner davantage les ressources propres de l'office.

7.4 Analyse de la dette

Tableau 31 : Soutenabilité de la dette et annuité

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031
Endettement	244 489	254 485	254 958	258 808	262 222	268 465	274 783	281 222	288 301	298 529
CAF Courante	9 220	8 813	8 229	11 521	10 406	10 690	11 341	11 900	12 308	12 798
Endettement / CAF Courante	26,52	28,88	30,98	22,46	25,20	25,11	24,23	23,63	23,42	23,33
Remboursement des emprunts locatifs (1)	7 407	6 756	6 764	7 158	7 802	8 045	8 241	8 396	8 039	8 258
Charges d'intérêts (2)	2 641	3 288	3 580	4 066	4 940	4 579	4 360	4 329	4 396	4 515
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	10 048	10 044	10 344	11 224	12 742	12 624	12 601	12 726	12 434	12 773
Loyers de l'exercice	29 145	31 106	32 284	36 017	37 156	37 736	38 523	39 524	40 603	41 752
Annuités emprunts locatifs / Loyers	34,5%	32,3%	32,0%	31,2%	34,3%	33,5%	32,7%	32,2%	30,6%	30,6%

Source : PMT 2022-2031 de Vallée Sud Habitat.

L'encours de la dette progresse de 54 M€. La dette semble également soutenable à l'issue de la projection. La capacité de désendettement s'améliorerait même de 3,2 ans sur les 10 ans. Cette capacité est favorisée par l'amélioration de la CAF qui augmente de 3,5 M€ entre 2022 et 2031.

Les annuités d'emprunts locatifs sont en baisse passant de 34,5 % à 30,6 % sur la période. Cependant, l'agence nuance le constat d'une amélioration de l'annuité de la dette à horizon 2031, car le programme d'investissement inscrit dans le PMT ne permet pas de quantifier l'encours de la dette que mobiliseraient les besoins d'investissements réels de l'office.

Les éléments analysés ci-avant permettent de conclure à l'importance pour l'office de réaliser une nouvelle projection financière afin qu'elle soit plus réaliste et cohérente avec le plan stratégique de patrimoine.

Depuis la fin du contrôle sur place, une projection financière révisée, portant sur la période 2023-2032, a été présentée au CA du 5 juin 2024. Cette dernière apparaît reposée sur des hypothèses économiques réalistes et son exécution sous contrôle. Le PMT élaboré est cohérent dans ses grandes lignes avec le PSP. VSH s'assurera cependant qu'il ne nécessite pas à moyen terme des arbitrages en termes de développement ou éventuellement une stratégie de cession d'une partie du patrimoine.

ANNEXES DU RAPPORT

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE : OPH VALLEE SUD HABITAT

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège : 5 rue Paul Vaillant Couturier	Téléphone : 01 46 62 35 08
Code postal, Ville : 92140 CLAMART	

PRÉSIDENT : Jean-Didier BERGER

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Yann CHEVALIER

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : EPT Vallée Sud

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1 ^{er} septembre 2023			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	J-D BERGER	EPT Vallée Sud	Maire de Clamart
Vice- présidente	Nadège AZZAZ	EPT Vallée Sud	Maire de Châtillon
	Yves COSCAS	EPT Vallée Sud	Retraité
	Christine QUILLERY	EPT Vallée Sud	Retraitée
	Colette HUARD	EPT Vallée Sud	Retraitée
	Lounes ADJROUD	EPT Vallée Sud	Chef d'entreprise (Président de SASU)
	Patrick WIDLOECHER	Personne qualifiée	Retraité
	Véronique de la TOUANNE	Personne qualifiée	
	Sandrine DANDRE	Personne qualifiée	Responsable service recouvrement
	Michel VENEAU	Personne qualifiée	
	Martine BAGDASSARIAN	Personne qualifiée	
	Jean-Robert DELLOYE	Personne qualifiée	
	Anthony REYNAUD	Personne qualifiée	Chef de service exploitation
	Thierry CAMPOS	Apprentis d'Auteuil	Chef d'établissement
	Christophe RENDU	UDAF 92	
	Zaneta WOZNIAK	CAF	
	Rahma GHIATOU	Action Logement	Retraitée
	Malika BELARBI	CGT	Aide-Soignante
	Jean-François COUET	CFDT	Retraité
Représentants des locataires	Daniel PIEDELOUP	CNL	Retraité
	Mauricette MERIGOT/DURBAN	CNL	Retraité
	Marcelle MOUSSA	UNLI	Retraité
	El Miloud ZERIOUH	DAL	Chef d'équipe
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 1 ^{er} janvier 2023	Cadres :	40	Total administratif et technique : 85
	Maîtrise :	20	
	Employés :	25	Effectif total : 150
	Gardiens :	42	
	Employés d'immeuble :	6	
	Ouvriers régie :	17	

