

**Vallée Sud  
HABITAT**

Grand Paris

N° CA-31/2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
SÉANCE DU 10 OCTOBRE 2025**

**Le 10 octobre 2025 à 15h00,**

Les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat "VALLÉE SUD HABITAT", dûment convoqués le 30 septembre 2025, se sont réunis en salle du 9<sup>ème</sup> étage au siège du Territoire Vallée Sud – Grand Paris, 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, sous la Présidence de Monsieur Yves COSCAS, Président de l'Office.

**Étaient présents avec voix délibérative :** Yves COSCAS, Christine QUILLERY, Patrice RONCARI, Patrick WIDLOECHER, Sandrine DANDRE, Martine BAGDASSARIAN, Anthony REYNAUD, Zaneta WOZNIAK, Rahma GHIATOU, Jean-François COUET, Mauricette MERIGOT-DURBAN, Marcelle ABDELNOUR, El Miloud ZERIOUH.

**Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :** Nadège AZZAZ à Patrick WIDLOECHER, Jean-Didier BERGER à Yves COSCAS, Lounes ADJROUD à Christine QUILLERY, Véronique DE LA TOUANNE à Sandrine DANDRE, Christophe RENDU à Patrice RONCARI, Vincent GAUDIN à Anthony REYNAUD.

**Étaient absents excusés :** Michel VENEAU, Jean-Robert DELLOYE, Malika BELARBI, Daniel PIEDDELOUP, Sabine DIDELOT.

**Était présent avec voix consultative :** Pierric SPERY, DRIHL 92.

**Assistaient également :** Véronique ALBERT, Directrice Générale ; Choukri TRABELSI, Directeur Général Adjoint ; Lionel PIERE, Directeur des Finances ; Giuseppe ROMÉO, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine ; Audrey ADHOUE JAMGOTCHIAN, Assistante de la Direction Générale.

**Objet : Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) – Exercice 2026.**

VALLÉE SUD HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 OCTOBRE 2025

DELIBERATION

Objet : Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) – Exercice 2026.

Le Conseil d'Administration,

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

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

**Entendu** l'exposé du Président,

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

**Prend acte de la tenue du Débat d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2026.**

Le 11 décembre 2024, notre Conseil d'Administration a voté le budget de notre Office pour l'année 2025. Ce budget était présenté dans un contexte très difficile pour le secteur du logement social depuis 2022.

Plusieurs facteurs impactent directement notre activité depuis quelques années :

- ✓ Un contexte géopolitique international qui a entraîné une baisse importante des capacités d'emprunt avec une hausse de l'inflation et une hausse des taux d'intérêt.
- ✓ Un contexte national plus incertain avec une ponction nationale importante effectuée par l'Etat au travers de différentes contributions depuis quelques années, qui réduit nos capacités à agir.
- ✓ Un coût de l'énergie en augmentation constante. Pour rappel, le prix du Kilowattheure a plus que doublé en France depuis 2007 avec un impact financier important pour l'office et pour l'ensemble de nos locataires.

Ainsi, le budget 2025 prévoyait de dégager un résultat prévisionnel d'environ - 1 454 562 €, hors résultat de la vente de logements de notre patrimoine. « L'atterrissage budgétaire 2025 », qui sera réalisé dans les prochaines semaines, nous permet de penser que le résultat sera conforme aux prévisions, grâce à une gestion rigoureuse et vigilante de l'office.

Cette année encore, les 160 salariés de Vallée Sud Habitat, ont travaillé de façon impliquée pour pouvoir établir les lignes d'orientations budgétaires que je vais vous détailler.

Certains postes budgétaires, que ce soit en « recettes » ou en « dépenses », sont cependant encore susceptibles d'évoluer d'ici les semaines qui nous séparent de l'adoption de notre budget en décembre prochain.

Pour toutes ces raisons, nous demeurons prudents dans la fixation des orientations budgétaires de notre organisme, pour garantir à nos locataires la meilleure qualité de services en matière de confort, d'agrément et de sécurité des logements.

La qualité de nos services demeure le principal objectif que nous nous fixons collectivement.

### Un contexte général incertain

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

Ainsi, principalement, la **Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** érode notre chiffre d'affaires depuis 2018 et diminue nos capacités d'action.

Depuis 2022 et la fusion des offices, ce sont 5 564 000 € que nous avons reversés à l'Etat.

1 326 000 € en 2024 et 1 568 000 € en 2025.

En 2026, et dans l'attente de la fixation par l'Etat du taux de cette RLS, nous avons prévu d'inscrire 1 609 000 €.

Dans ce même ordre d'idée, **les cotisations à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)** évoluent de façon constante et importante depuis plusieurs années, affectant là aussi notre capacité d'action au service de notre patrimoine et des locataires. Ces cotisations ont représenté 4 488 000 € depuis 2022. Pour 2026, nous estimons cette cotisation à 1 384 000 €.

Depuis trois ans, une nouvelle et très importante contrainte est apparue, celle de **la remontée des taux d'intérêt**. Notre dette, comme celle de tous les bailleurs sociaux, est très majoritairement indexée sur le taux du Livret A, lequel, dans cette période, est passé de 0,50 % en 2020 à 3 % en 2023. Depuis août 2025, le taux est stabilisé à 1,70 %. Ainsi, nos frais financiers ont très fortement évolué ces dernières années : 2.727.000 € en 2022, 5.044.000 € en 2023, 8.446.000 € en 2024, 8.038.000 € en 2025 soit une évolution de + 307 % sur quatre exercices.

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

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

En 2026, il nous faudra également **consolider l'avenir de l'Office dans le respect des dispositions de la loi ELAN**.

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

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

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

En 2026, il s'agira de faire vivre la Société Anonyme de Coordination ainsi constituée, afin que chacun des deux organismes en tire le meilleur pour son activité, ses locataires et ses salariés.

### **Une activité patrimoniale diverse et soutenue**

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

Nous proposons cette mise en œuvre du parcours résidentiel de nos locataires de deux façons, d'une part, grâce à la vente auprès des locataires de logements existants, dite vente HLM, principalement conçue comme devant pouvoir permettre à nos locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent, et d'autre part, grâce à la production d'opérations neuves d'accession sociale, ou, dans une moindre mesure, en secteur libre.

**En 2025, concernant la vente HLM**, nous avons l'objectif de vendre 12 logements.

Malgré le contexte difficile que nous avons rappelé, nous avons pu réaliser 10 ventes au 30 septembre 2025 pour un montant de 2 448 000 €. Il s'agit de 3 logements à Trivaux, 5 logements du groupe Touraine et 2 logements à Murano.

L'objectif financier annoncé fin 2024 a été atteint alors que l'année n'est pas clôturée. En 2026, nous nous fixons un objectif de 10 ventes, en particulier sur les immeubles de Trivaux R1 à R4 (120 logements) à Clamart, qui font l'objet d'une grande réhabilitation depuis plusieurs mois.

En 2026, nous continuerons d'accentuer nos efforts dans ce secteur pour permettre à beaucoup plus de locataires de devenir propriétaires.

Les dernières études publiées sur le sujet nous rappellent que 72% des locataires du parc social français souhaitent devenir propriétaires.

Mais dans l'intervalle, le taux de propriétaires en France a chuté de 57,8% à 57% et a ajouté 200 000 locataires dans le parc social.

**En ce qui concerne les opérations de promotion neuve**, c'est l'opération « Domaine de La Quintinie » du quartier Lenôtre, sur l'ancien site des immeubles R26 et R27, que nous avons livrée en février 2025. Cette opération, très qualitative au niveau architectural, propose 37 logements en accession sociale et 10 logements en accession libre. La commercialisation a démarré au printemps 2022, et nous comptons actuellement 34 ventes conclues : 33 en accession sociale et 1 dans le libre. Nous allons accentuer nos efforts en 2026 pour clôturer cette opération.

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

- **Le développement d'une offre locative de logements neufs**

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

2025 a été une année particulièrement satisfaisante dans ce domaine avec de très nombreuses livraisons pour l'office.

Il s'agit d'un résultat particulièrement encourageant dans un contexte national où la livraison de logements sociaux n'a jamais été aussi basse.

Pour rappel, l'Ile-de-France comptait 888 000 demandeurs de logements sociaux au 31/12/2024 avec seulement 65 000 bénéficiaires d'attribution de logements la même année.

Nous avons livré 116 logements à Panorama (Clamart) avec la répartition suivante : lot 12 (26 logements), lot 17 (33 logements), lot 18 (22 logements), lot 19 (35 logements). 33 % de ces logements sont des PLAI conformément à nos engagements en faveur des plus défavorisés de nos demandeurs.

L'opération Midi, située avenue du Général de Gaulle à Clamart, a été livrée en juin (27 logements).

Au Domaine de la Quintinie, nous avons livré 55 logements sociaux et comme indiqué précédemment 47 logements en accession à la propriété soit un total de 102 logements.

Dans les prochaines semaines, nous livrerons le projet Perthuis à Clamart, constitué d'une crèche de 60 berceaux que nous a acheté la Ville de Clamart, et de 17 logements dont 3 pavillons (6 PLAI, 6 PLUS et 5 PLS).

Enfin, nous livrerons sur la Ville de Bourg-la-Reine les 101 logements de la résidence étudiante du Castel Régina (49 PLUS et 52 PLS). En 2021, nous avons été sollicités par l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et la Ville de Bourg-la-Reine pour reconvertir une maison de retraite en une résidence étudiante, et créer une Maison Pluridisciplinaire de Santé pour la Ville de Bourg-la-Reine. La résidence étudiante de 101 logements sera prochainement gérée par le Crous de Versailles, et nous louerons à la Ville de Bourg-la-Reine l'espace « Maison médicale ». Le Permis de Construire initial avait été délivré le 7 septembre 2023. La livraison est prévue fin 2025, permettant ainsi de proposer une offre de logements étudiants pour la rentrée de janvier 2026.

En 2026, nous livrerons le lot 16 de la ZAC Panorama constitué de 23 logements en LLS et de 40 logements en LLI (sous réserve de financement).

Les travaux du programme de 38 logements en LLI situé au 482 avenue du Général de Gaulle à Clamart continueront pour une livraison fin 2026/début 2027.

Je veux ici sincèrement remercier l'ensemble des équipes de l'office, et plus particulièrement les équipes de la DMOP, de l'Habitat et de la Proximité qui se sont fortement mobilisées cette année pour assurer ce volume de livraison de logements neufs. Ce rythme a fortement impacté l'activité de l'ensemble des collaborateurs de l'office.

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

correspondance entre les attentes de nos différents demandeurs et la nouvelle offre que nous avons développée.

***L'enjeu essentiel demeure la Qualité.***

Cette exigence de qualité est un axe très fort de l'Office, qu'il s'agisse de la qualité de la réalisation, par nos équipes, ou par celle des promoteurs auxquels nous réservons ces programmes immobiliers, ou encore de la qualité des prestations et le respect des calendriers de livraison.

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

Quatre ans après, le résultat est toujours très satisfaisant, et nos nouveaux locataires nous adressent très peu de réclamations.

***Les opérations d'acquisition-amélioration***

A Clamart, l'opération du 38 rue Léon Cambillard est en cours d'instruction. Un Permis de Construire a été obtenu en mars 2025 mais l'opération est trop coûteuse, avec une estimation prévisionnelle à 1 930 000 € pour deux logements (maisons de ville).

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

Pour le 17 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine, la maîtrise d'œuvre a été nommée en janvier 2025 pour un coût de travaux estimé à 1 200 000 € HT. Les études ont démarré. La demande d'agrément à l'Etat sera transmise en octobre et le Permis de Construire déposé en fin d'année, l'objectif étant un démarrage des travaux au dernier trimestre 2026.

Pour le 92 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine, la maîtrise d'œuvre a été nommée en juin 2025. Les études débuteront en 2026 avec un objectif de début de travaux en 2027.

- ***L'amélioration du patrimoine.***

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

Dans ce cadre, l'ensemble des interventions prévues sur notre patrimoine s'élève à 5.469.000 €.

En 2024, ce montant était de 4.316.000 € et de 4.369.000 € en 2025 (estimé).

***La réfection des logements à relouer***

Ce sont chaque année d'importants budgets qui sont consacrés à cela : 1.776.768 € en 2024, et 1.510.000 € pour 2025 (estimé).

En 2026, nous prévoyons 1.700.000 €, en raison du mauvais état des logements de Châtillon. La vacance commerciale continue de baisser en 2025 et atteint un niveau très acceptable.

***La réfection et l'amélioration des cages d'escalier***

En 2025, nous avons effectué des travaux pour un montant de 475 000 € TTC avec la répartition suivante :

- ✓ 3eme Tranche Trivaux : 360 000 € TTC pour des travaux de peinture, le remplacement des boîtes aux lettres, le remplacement de l'éclairage
- ✓ 11 rue Jules Ferry : 32 000 € TTC pour des travaux de peinture
- ✓ 11 rue des Carnets : 21 000 € TTC pour des travaux de peinture et d'éclairage
- ✓ 2 rue des Garrements : 24 000 € TTC pour des travaux de peinture

## N° CA-31/2025

- ✓ 13 rue Chef de Ville : 18 000 € TTC pour des travaux de peinture et d'éclairage
- ✓ 48 rue Chef de Ville : 5 000 € TTC pour des travaux de peinture
- ✓ 5 rue Paul Vaillant Couturier : 15 000 € TTC pour des travaux de peinture et d'éclairage

En 2026, nous prévoyons un budget de 440 000€ TTC pour :

- ✓ Secteur Plaine à Clamart : 420 000 € TTC pour des travaux de peinture, des sols souples, remplacement des boîtes aux lettres et de l'éclairage.
- ✓ 22 rue Chef de Ville : 40 000 € TTC pour des travaux de peinture et le remplacement de l'éclairage.

### **Amélioration de la performance énergétique**

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour la réhabilitation thermique de notre parc afin d'améliorer le confort de nos locataires et leur permettre de réaliser des économies sur leurs charges.

A Chatillon, deux programmes ambitieux ont été lancés en 2025 sur deux résidences importantes.

- ✓ Résidence le Cèdre (Chatillon)

133 logements

Le coût prévisionnel de l'opération est de 9 500 000 € TTC.

Ce projet permettra d'améliorer la performance énergétique de la résidence, la mise aux normes des équipements dans les logements et une réhabilitation des parties communes.

La concertation locative avec les habitants s'est tenue en janvier 2025 avec un taux de participation de 80% et une adhésion au projet à plus de 76%. L'appel travaux est en cours et l'ordre de service sera remis à l'entreprise retenue au 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

- ✓ Résidence Gatinois (Chatillon)

116 logements

Le coût prévisionnel de l'opération est de 10 800 000 € TTC

Le projet introduit l'amélioration thermique des bâtiments, la conformité électrique, le remplacement des équipements sanitaires, la mise à l'étage des ascenseurs...

Une première réunion locative s'est tenue en mai 2025 pour la présentation des travaux. La concertation doit se poursuivre dans les prochains mois avec un objectif de lancer l'ordre de service de travaux fin 2026.

- ✓ Réhabilitation et résidentialisation R1- R4 à Trivaux (Clamart)

120 logements

Le coût prévisionnel est de 7 584 126 € TTC dont 6 989 881 € TTC pour la réhabilitation et 594 245 € TTC pour la création d'une chaufferie.

La livraison des travaux devrait intervenir en février 2026.

Ces travaux comprennent le ravalement des façades avec une isolation thermique par l'extérieur, la résidentialisation et la mise en valeur des espaces verts autour des bâtiments, la dissociation du réseau de chauffage collectif et la création d'une chaufferie gaz pour l'alimentation des 4 bâtiments.

- ✓ Réhabilitation et résidentialisation R22- R25 à Trivaux (Clamart)

120 logements

Le coût prévisionnel est de 4 180 000 € TTC

Les études sont en cours avec la maîtrise d'œuvre et les travaux démarreront en 2026. Ces travaux comprennent le ravalement des façades avec une isolation thermique par l'extérieur, la résidentialisation et la mise en valeur des espaces verts autour des bâtiments, la dissociation du réseau de chauffage collectif et la création d'une chaufferie gaz pour l'alimentation des 4 bâtiments.

- ✓ Remplacement des réseaux enterrés de chauffage à Trivaux (Clamart)

Le coût prévisionnel des travaux s'élève à 1070 000 € TTC sur 3 ans (2025 à 2027).

Il s'agit du remplacement des réseaux et l'installation sur les canalisations de vannes d'arrêt pour chaque bâtiment afin d'éviter la perte des fluides à chaque anomalie.

Les travaux ont débuté à l'été 2025 pour le réseau chauffage 2 (R7 à R17). Ils se poursuivront à l'été 2026 pour le réseau chauffage 3 et se termineront à l'été 2027 pour le réseau de chauffage 1.

Dans les prochaines semaines, l'office va lancer la commande d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour piloter les travaux de ces dix prochaines années.

Le dernier PSP commandé par l'office datait de 2015, date antécédente à la fusion des deux offices en 2021.

Ce PSP devra permettre de mieux piloter l'amélioration de la performance énergétique de nos bâtiments mais aussi de travailler à la décarbonation d'une partie du patrimoine.

L'objectif est de prioriser et de planifier les travaux sur les logements en classe DPE E, F et G en travaillant sur l'isolation des bâtiments et la modernisation des systèmes de chauffage.

### ***Amélioration de l'attractivité et du confort***

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

### ***Amélioration de la sécurité***

Nous avons initié un **programme pluriannuel d'amélioration de la qualité et du confort de nos ascenseurs** d'un montant total de 2.750.000 € dès 2022.

Le parc d'ascenseurs de Clamart a un fonctionnement satisfaisant avec peu de pannes contrairement au parc d'ascenseurs de Chatillon que nous avons récupéré en 2021 dans un très mauvais état. Les investissements portent donc prioritairement sur le patrimoine de Chatillon.

D'importants travaux ont démarré en 2024 et se sont achevés en 2025 sur 4 appareils des bâtiments situés 4 ter et 6ter de la résidence Malakoff de Chatillon, ainsi que sur l'immeuble du 25 rue de la République (Chatillon). Le coût était de 762 000 € TTC.

Des travaux sont en cours sur les bâtiments du 8 de la résidence Malakoff et du 23 rue de la République. Ils s'achèveront en 2026 pour un coût de 690 000 € TTC.

Le PPI de 2026 prévoit également de démarrer les travaux sur les ascenseurs des 4, 4 bis, 6 et 6 bis de la résidence Malakoff (Chatillon) pour un coût de 756 000 € TTC.

Ce PPI ascenseurs est ambitieux et permettra d'améliorer considérablement le confort des locataires de Chatillon, qui ont eu à subir ces dernières années de trop nombreuses pannes de leurs équipements.

Sur les deux villes, un travail fin est mené tout au long de l'année avec notre AMO ascenseurs afin d'identifier les pannes et de planifier les travaux de l'année N+1.

En 2024, nous avons équipé la tour T3 sur Trivaux à Clamart d'un **système de vidéoprotection**. En complément de la réfection des parties communes et d'agrandissement des halls des tours, l'installation de cette vidéoprotection sur les six autres tours de Trivaux s'achèvera fin 2025 (80.000 €).

En 2025, nous avons aussi prévu de **repandre progressivement les installations électriques** de certains de nos logements en changeant les tableaux électriques et vérifiant les lignes de distribution intérieure. Ce sont des interventions régulières qui se dérouleront chaque année, mais qui contribuent fortement à en garantir une bonne utilisation et une meilleure sécurité.

### **Un travail d'amélioration continue de la qualité de service**

Notre principal objectif est **de développer et de garantir une meilleure qualité de service à nos locataires**.

Ainsi, l'organisation territoriale actuelle autour de deux agences de proximité (Clamart et Châtillon), chapeautant des secteurs patrimoniaux de 600 à 800 logements, (deux à Châtillon et six à Clamart), a été déployée en 2022 afin de rapprocher le locataire des services de l'office et de permettre une meilleure réactivité des équipes.

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

Un bilan de cette organisation sera mené en 2026 afin d'identifier des pistes d'optimisation de nos process.

L'enquête triennale de l'AORIF qui sera lancée à la rentrée 2026 nous permettra également de travailler l'ensemble des attentes de nos locataires.

### **Une accentuation de la modernisation de notre gestion**

Le produit de nos activités qui sera d'environ 48,5 M€ en 2025, est prévu à 50,4 M€ en 2026. Dans ce chiffre total, **les loyers** (hors RLS estimée à 1.568 K€) représentent environ 34,5 M€ en 2025. Ce montant devrait être de 35,4 M€ en 2026 (hors RLS estimée à 1.609.000 €), en tenant compte de la revalorisation des loyers des logements et des annexes de 1,04 % que nous votons aujourd'hui.

**Le volume des charges locatives** sera de 13,92 M€ en 2025.

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

En 2026, nous allons continuer de moderniser nos modes de fonctionnement en digitalisant un certain nombre d'actions afin de faciliter nos interactions avec les locataires et en poursuivant des objectifs d'optimisation budgétaire.

Nous allons également sécuriser nos process dans différents secteurs pour améliorer l'organisation de l'office.

Sur le plan budgétaire, une attention particulière sera portée sur le montant des impayés, qui a assez fortement augmenté ces deux derniers exercices.

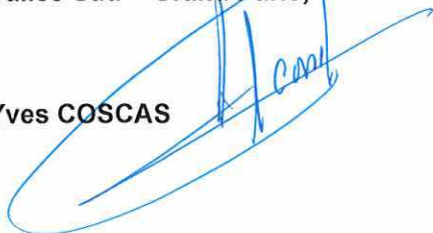
Dans les axes présentés pour la fusion apparaissait aussi l'émergence d'un véritable Contrôle de gestion. Ce poste, et la démarche qu'il porte, permettront aux collaborateurs de mieux cerner leur activité, l'atteinte de leurs objectifs, et les moyens de les consolider et de les améliorer. C'est aussi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

La mise en place du Contrôle interne en 2023 porte également ses fruits et facilite l'évaluation de notre organisation secteur par secteur. Elle nous permet ainsi d'être désormais plus proches des nouvelles demandes professionnelles et institutionnelles, notamment celles issues de la loi Sapin II. La charte éthique et déontologique examinée en Comité Social d'Entreprise du 27 septembre 2023, complétée par une charte déontologie Achats, a permis également de mettre en place un plan d'actions, minutieusement suivi au sein de chaque direction.

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

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

**Yves COSCAS**



Vu pour être certifiée conforme à l'original  
Publiée ou notifiée le 17 octobre 2025  
Reçue en Préfecture le 17 octobre 2025  
Certifiée exécutoire le 17 octobre 2025  
Par application de la loi du 22 juillet 1982

  
**Véronique ALBERT**  
Directrice Générale