

Etaient présents :

Pour la CNL	<ul style="list-style-type: none"> - Mauricette MERIGOT-DURBAN - Administrateur - Johann BERTHOMMIER-COUSIN – Président - Georges PLOUARD - Hélène MELER - Franck TEMPLERAUD
Représentant locataires	<ul style="list-style-type: none"> - Daniel PIEDELOUP – Administrateur - Evelyne TIBERI
Pour l'UNLI	<ul style="list-style-type: none"> - Marcelle ABDELNOUR – Présidente et administrateur - Vicky JULIEN - Safia BELASKRI
Pour le DAL HLM	<ul style="list-style-type: none"> - El Miloud ZERIOUH – Président et administrateur
Pour VSH	<ul style="list-style-type: none"> - Véronique ALBERT – Directrice générale - Martine GOSSET – Chargée de mission - Lionel PIERE – Directeur Comptable et Financier

Lors de la préparation du budget 2025, il était prévu un atterrissage en positif. Il sera finalement un peu en négatif. Toutefois, grâce à un travail rigoureux pour limiter la perte, le résultat sera de -169 316 €. Les équipes continuent de travailler pour réduire encore ce déficit d'ici la fin décembre.

Il est rappelé que l'office ne vit que des loyers des locataires. Il ne reçoit pas de subvention et ne perçoit pas d'impôts. Donc en cas d'impayés de loyer, l'office est mis en difficulté pour réaliser des travaux, des actions envers les locataires. A ce jour, environ 1600 logements sont en impayés dans des proportions diverses. Les incivilités impactent également le budget.

LES RECETTES :

Ligne 70 – Produits des activités : il s'agit des honoraires des ASL, syndicats de copropriétaires, des prestations pour la Ville et le Territoire (convention de gestion des demandes de logement).

Ligne 704 – Loyers : les loyers de tous les locataires (logements, commerces, parkings). Plus le patrimoine augmente plus la masse des loyers augmente.

Ligne 72 – Production immobilisée : liée aux activités de construction.

Ligne 74 – Subventions d'exploitation : il y a de moins en moins de subventions, notamment de l'Etat et des Collectivités Territoriales.

Ligne 75 – Autres produits de gestion courante : Cela concerne les certificats d'économie d'énergie (CEE).

Ligne 76 – Produits financiers : ce sont des liquidités placées sur des comptes. Cela permet d'entretenir la trésorerie de l'office.

Ligne 77 – Produits exceptionnels : ce sont les quotes-parts de subventions versées par les anciennes aides à la pierre et fractionnées par année pour étaler le montant sur la période d'investissement.

Ligne 775 – Produits de cession d'éléments d'actifs : il s'agit de la vente HLM. L'occupant d'un logement peut l'acheter avec une décote de 35%. Les frais de notaire (droits de mutation) sont fortement réduits (2 à 3% contre 6 à 8% pour une vente classique).

Le bail réel solidaire qu'avait proposé M. le Maire n'est finalement pas à l'ordre du jour de VSH car c'est une opération risquée qu'il n'est pas opportun de lancer maintenant.

La CNL regrette la vente de logement alors qu'il y a de plus en plus de demandeurs de logement en locatif. Il est rappelé que la vente HLM ne concerne qu'une toute petite partie du patrimoine : 15 ventes sur un patrimoine de 6500 logements. Par ailleurs, beaucoup de ménages aspirent à être propriétaires, mais n'ont pas les moyens d'acheter un logement dans le secteur privé. Par ailleurs, VSH continue la construction de nouveaux logements en locatif.

Ligne 78 – Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions : il s'agit ici de la créance douteuse. Une provision d'argent est prévue pour les cas où les locataires deviennent insolubles.

Ligne 78 157 – Produits pour gros entretien : une reprise est budgétée tous les ans afin de financer les travaux de gros entretien.

Ligne 79 – Transfert de charges : dans le cas de remboursement pour la formation du personnel.

Ligne 703 – Charges locatives récupérables : partie des charges à payer par les locataires.

Le résultat prévisionnel en 2026 est de 54 772 396 €.

LES CHARGES :

Ligne 60 – Achats : on retrouve ici les dépenses de fluides, carburant petit outillage, fournitures pour l'atelier. Il est à noter que 2025 a été exceptionnel à cause des besoins pour la Quintinie.

Ligne 603 – Variation des stocks : cette ligne, purement comptable, est la constatation du stock.

Ligne 61 – Services extérieurs : on y retrouve les contrats concernant l'entretien du patrimoine comme les ascenseurs, le petit entretien, les assurances, la maintenance.

Ligne 61 521 – Gros entretien : les P3 dans les contrats, la remise en état des logements. Une petite partie de ces dépenses est refacturée aux locataires, mais pas la totalité. A chaque départ de locataire, le diagnostic amiante est réalisé dans le logement. En 2025, 384 logements sont passés en CALEOL car les livraisons de logement ont engendré des mouvements de mutation au sein du parc de logements.

Ligne 62 – Autres services extérieurs : il s'agit des cotisations professionnelles, des commissions bancaires, des honoraires de copropriété, d'huissiers.

Ligne 63 – Impôts et taxes : essentiellement la taxe sur les salaires.

Ligne 63 512 – Taxes foncières : VSH est le premier contributeur de la Ville.

Ligne 641 – Rémunération du personnel : actuellement, l'office compte 160 salariés dont 2 apprentis. 6 à 7 postes sont ouverts.

Ligne 64 181 – Autres charges de personnel : aide de retour à l'emploi. Un ancien salarié de l'office au chômage est payé par l'office (auto-assurance). Il est étudié la possibilité de verser une cotisation à France Travail qui versera alors l'allocation chômage.

Ligne 654 – Pertes sur créances irrécouvrables : il s'agit des impayés irrécupérables (effacement de la dette dans certains cas de surendettement, personnes décédées).

Ligne 66 – Charges financières : intérêts des emprunts à rembourser, financement de l'investissement. La CDC prête surtout pour des opérations en PLAI/PLUS et les banques interviennent sur le PLS et le secteur libre.

Ligne 67 – Charges exceptionnelles : il s'agit d'une valeur nette comptable (règles comptables pour les ventes).

Ligne 68 157 – Provisions pour gros entretien : une dotation est réalisée afin de financer les futurs travaux.

Ligne 69 – Participation des salaires – impôts sur les bénéficiés : la participation est basée sur les bénéficiés. Il n'y aura donc pas de participations au titre de l'année 2025.

Au vu des produits et des charges, le budget prévisionnel 2026 est excédentaire de 62 305 €.

LES PREVISION DE TRAVAUX :

Les Vefa :

Est indiqué le solde des opérations déjà livrées, Panorama et Midi (solde opération).

Au cours de l'année 2026, l'opérations en LLI au 482 Général de Gaulle va démarrer. Sa livraison est prévue fin 2027. Une autre opération aussi en LLI, Panorama lot 16, est à l'étude par les banques pour son financement.

Les constructions neuves :

Il s'agit ici des programmes en maîtrise d'ouvrage directe. Une seule opération est actuellement dans ce cas, Perthuis. Le programme comprend 17 logements, une crèche et un jardin public. L'inauguration est programmée le 13 décembre 2025.

Les réhabilitations :

A Bourg-la-Reine, le bâtiment, anciennement EPAHD, est en cours de travaux pour le transformer en résidence étudiante. Sa livraison est prévue pour fin janvier 2026.

A Trivaux, les travaux du R1 à R4, destinés à la vente HLM, vont se terminer en février 2026. Il est mis à l'étude des travaux similaires pour les bâtiments R22 à R25.

Deux réhabilitations sont prévues à Châtillon : Le Cèdre et Gatinois. La crainte des locataires est de voir le loyer augmenter. VSH va envoyer un courrier aux locataires de Gatinois d'ici la fin d'année pour les informer sur le phasage de l'opération.

A Bourg-la-Reine, les 2 bâtiments acquis récemment par VSH vont aussi faire l'objet d'une réhabilitation (fin 2026 pour le 17 avenue du Général Leclerc et en 2027 ou 2028 pour le 92 avenue du Général Leclerc).

Les gros travaux :

Un budget a été prévu pour permettre de lancer des études préalables en cas de besoin. Sont également prévus des budgets pour de la réfection d'étanchéité et en cas de panne sur le réseau de chauffage à Trivaux.

La rénovation des ascenseurs se poursuit. Un budget est provisionné tous les ans.

Plusieurs gros travaux vont être réalisés en 2026 : déploiement de la vidéoprotection dans les 6 tours de Trivaux, l'installation d'un portail automatique au parking du 11 rue des Carnets, le remplacement de la couverture du 13 rue Chef de Ville et la finalisation des extensions de halls des tours de Trivaux.

Enfin, toute une série de gros entretien a été budgétée pour permettre de maintenir le patrimoine de VSH en bonne état.

La séance est levée à 17h55.

Annexes :

- Produits 2026
- Charges 2026
- Prévisions travaux 2026

*NE PAS DIFFUSER CES DOCUMENTS
A destination uniquement des membres du CCL*