Accusé de réception en préfecture
092-451576656-20261014-CA422026-DE
Reçu le 16/10/2026

Vallée Sud
HABITAT
Grand Paris

N° CA-42/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2026

Le 14 octobre 2026 à 15h30,

Les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat "VALLÉE SUD HABITAT", dûment convoqués le 02 octobre 2026, se sont réunis en salle du 9ème 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, Lounes ADJROUD, Sandrine DANDRE, Patrick WIDLOECHER, Patrice RONCARI, Martine BAGDASSARIAN, Benoît DESCHAMPS, Jacqueline MINASSIAN, Sofia BELASKRI (à partir du point n°2), Christophe RENDU, Daniel PIEDDELOUP, Mauricette MERIGOT-DURBAN, Marcelle ABDELNOUR, El Miloud ZERIOUH, Sabine DIDELOT, Mohamed SANOGO.

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir : Nadège AZZAZ à Lounes ADJROUD, Jean-Didier BERGER à Yves COSCAS, Christine QUILLERY à Sandrine DANDRE, Véronique DE LA TOUANNE à Martine BAGDASSARIAN, Anthony REYNAUD à Patrice RONCARI, Vincent GAUDIN à Jacqueline MINASSIAN.

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

Etaient absents avec voix délibérative : Michel VENEAU, Administrateur représentant les *collecteurs en cours de désignation par Action Logement Services.*

Assistaient également : Véronique ALBERT, Directrice Générale ; Lionel PIERE, Directeur des Finances ; Giuseppe ROMÉO, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine ; Emilie ASTORG, Responsable de la Communication ; Audrey ADHOUH JAMGOTCHIAN, Assistante de la Direction Générale ; Annabel SANCHEZ-GYGI, Assistante Polyvalente ; Claire GERAUD, Responsable Contrats d'exploitation / Maintenance ; Thibaut COZ, CELLANCE.

Objet : Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) – Exercice 2027.

N° CA-42/2026

VALLÉE SUD HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 OCTOBRE 2026

DELIBERATION

Objet : Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) – Exercice 2027.

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 2027.

Le 09 décembre 2025, notre Conseil d'Administration a voté le budget de notre Office pour l'année 2026. 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 (guerre en Ukraine, guerre en Iran, crise énergétique) qui a entrainé une baisse importante des capacités d'emprunt avec une hausse de l'inflation et une hausse des taux d'intérêt.

- ✓ Un contexte national toujours aussi 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 avec des perspectives d'envolée du gaz dans les prochains mois.

Ainsi, le budget 2026 prévoyait de dégager un résultat prévisionnel de 62 305 €. « L'atterrissage budgétaire 2026 », 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. Il pourrait même être en légère hausse.

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 2021, ce sont 7 899 000 € que nous avons reversés à l'Etat.
1 126 000 € en 2025 et une prévision de 1 621 000 € en 2026.
En 2027, et dans l'attente de la fixation par l'Etat du taux de cette RLS, nous avons prévu d'inscrire 1 606 000 €.

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 5 776 000€ depuis 2022. Pour 2027, nous estimons cette cotisation à 1 395 000 €.

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 % avec quelques mois passé à 1,5%. Ainsi, nos frais financiers ont très fortement évolué ces dernières années : 7 644 000 € en 2025 et un prévisionnel de 6 539 000€ en 2026.

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.

Consolider le partenariat au sein de la SAC Hestia et moi.

En 2026, nous avons 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-Bièvre Habitat qui développe ses activités sur les villes d'Antony et de Châtenay-Malabry.
L'agrément de la société a été validé par l'Etat au printemps 2026 et nous poursuivons le travail collaboratif avec notre partenaire.
En 2027, il s'agira de faire vivre encore un peu plus 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 2026, ***concernant la vente HLM***, nous avions l'objectif de vendre 10 logements.
Malgré le contexte difficile que nous avons rappelé, nous avons pu réaliser 7 ventes au 30 septembre 2026 pour un montant de 1 591 955 €. Il s'agit de 5 logements à Trivaux, 1 logement rue Fillassier à Clamart et 1 logement à la Plaine. Plusieurs projets de vente sont actuellement sous compromis.
L'objectif de l'année devrait être atteint, malgré la remontée des taux d'intérêt qui freine les projets de nos acheteurs.

En 2027, nous continuerons d'accentuer nos efforts dans ce secteur pour permettre à beaucoup plus de locataires de devenir propriétaires. La réhabilitation du R1/R4 à Trivaux, avec la résidentialisation des 4 immeubles, a permis le démarrage de la transformation du quartier et nous rend optimiste sur cette offre de l'office.

Les dernières études publiées sur le sujet nous rappellent que plus de 3 locataires sur 4 du parc social français souhaitent devenir propriétaires. Nous répondons ainsi à un besoin fort.

En ce qui concerne les opérations de promotion neuve, nous clôturons l'opération de la Quintinie à Clamart. Il reste aujourd'hui 3 appartements en vente sur le programme de l'accession sociale.

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.
Pour renforcer l'activité de la direction du parcours résidentiel, une comptable rejoindra dans les prochains jours le service.

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

Sur Clamart, l'année 2026 marque la fin d'une longue période de développement de constructions neuves (VEFA et MOD) entamée il y a dix ans.

2026 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.

Début 2026, nous avons inauguré 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).

Cet été, nous avons livré à la Ville de Bourg-la-Reine les 101 logements de la résidence étudiante du Castel Régina (49 PLUS et 52 PLS) et une maison de santé qui accueillera bientôt 13 professionnels de santé. Cet ensemble sera inauguré en octobre.

En 2026, nous avons également livré le lot 16 de la ZAC Panorama constitué de 23 logements en LLS et de 40 logements en LLI. Ces dernières livraisons marquent ainsi la fin de la phase 2 de l'aménagement de ce nouveau quartier clamartois.

Les travaux du programme de 38 logements en LLI situé au 482 avenue du Général de Gaulle à Clamart s'achèvent et nous espérons une livraison au 1er trimestre 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.

Les opérations d'acquisition-amélioration

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, les travaux démarreront au 1er trimestre 2027.

Pour le 92 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine, la maitrise d'œuvre a été nommée en juin 2025. Les études sont en cours.

L'office vient également de signer une promesse de vente pour le rachat d'un immeuble de 38 logements situés au 107/115 rue de la Porte de Trivaux à Clamart, au bailleur 1001 Vies Habitat.

- **L'amélioration du patrimoine**

L'année 2026 a été marquée par le lancement du PSP (Plan Stratégique de Patrimoine). Le lauréat du marché, l'entreprise Cellance, a pendant plusieurs mois intégralement coté et diagnostiqué l'ensemble du patrimoine de nos 2 villes. Ce travail minutieux permet aujourd'hui d'avoir une connaissance parfaite de l'ensemble de nos logements et bâtis.
Des scenarii ont été proposés et ont permis d'aboutir à un PPI de travaux pour la période 2026/2035. Ce PSP vous sera présenté lors de la présente séance.

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 continue de constituer un axe fort de notre politique avec un montant de changement de composants et de gros entretien proche de 4 millions par an depuis plusieurs années.

La réfection des logements à relouer

Ce sont chaque année d'importants budgets qui sont consacrés à cela : 1 437 000€ en 2025 et une prévision de 1 421 000€ en 2026.
En 2027 nous prévoyons 1.200.000 €, en raison de la plus faible rotation du parc, avec un niveau de vacance bas.

Amélioration de la performance énergétique

En 2026, 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.
Les températures observées en 2026 nous incitent également à intégrer les normes de confort d'été dans nos futurs projets de réhabilitation.

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 8 227 000 € 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.
Les travaux ont démarré en juin 2026 pour une durée prévisionnelle de chantier de deux ans.

- ✓ Résidence Gatinot (Chatillon)

116 logements
Le coût prévisionnel de l'opération est de 13 057 000 € 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. Une deuxième réunion a été organisée en septembre 2026 et devrait permettre une consultation finale des locataires de la résidence le 6 octobre 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.

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.
L'ensemble a été inauguré le 20 mai 2026.

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

120 logements
Le coût prévisionnel est de 6 537 000 € TTC
Les études sont en cours avec la maitrise d'œuvre et les travaux démarreront en 2027. 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 1 070 000 € 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 sont poursuivis à l'été 2026 pour le réseau chauffage 3 et se termineront à l'été 2027 pour le réseau de chauffage 1.

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. En 2026, nos équipes ont travaillé à l'adoption d'une convention avec l'assurance retraite qui permettra le financement de 22 adaptations de logements.

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 de remplacement d'appareils se sont poursuivis en 2025 sur les bâtiments du 8 de la résidence Malakoff et au 23 rue de la République qui se sont achevés début 2026 pour un coût de 690 000 € TTC. Les travaux 2026 se sont poursuivis avec les 2 appareils du 6 et 6bis de la résidence Malakoff ainsi que les 2 appareils du bâtiment 21 rue de la République (Chatillon) pour un coût de 649 000 €TTC.
Le PPI de 2027 prévoit également de démarrer les travaux sur les ascenseurs des 4 et 4 bis de la résidence Malakoff, ainsi que sur 2 appareils de la résidence Porte Nord (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.

Par ailleurs, une réflexion est actuellement menée pour déployer de la vidéoprotection dans les halls de nos immeubles. Un marché et un AMO devraient être prochainement lancés.

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.***

Les services de la proximité de Clamart et de Chatillon font aujourd'hui l'objet d'une réorganisation en profondeur.
L'arrivée d'une nouvelle équipe de direction dans ce service à l'été 2026 devrait permettre de moderniser les process, de proposer dans quelques mois une meilleure prise en compte de l'ensemble des réclamations techniques ainsi qu'une meilleure communication avec nos locataires.

L'enquête triennale de l'AORIF lancée en mai dernier, qui va vous être restituée lors cette séance, nous montre que nous devons continuer et amplifier cette démarche de qualité interne que nous devons à nos locataires.
Des résultats probants sont attendus en 2027.

Une accentuation de la modernisation de notre gestion

Le produit de nos activités qui sera d'environ 50,67 M€ en 2026, est prévu à 52,98 M€ en 2027.
Dans ce chiffre total, ***les loyers*** (hors RLS estimée à 1.621 K€) représentent environ 36,3 M€ en 2026. Ce montant devrait être de 37,8 M€ en 2027 (hors RLS estimée à 1.661 K€), en tenant compte de la revalorisation des loyers des logements et des annexes de 1,15 % que nous votons aujourd'hui.

Le volume des charges locatives sera de 14,36 M€ en 2026.

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

En 2027, 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 depuis 5 ans. Une réorganisation de la gestion du précontentieux et du contentieux a été faite à l'été 2026 pour gagner en efficacité.

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
Reçue en Préfecture le 16 octobre 2026
Certifiée exécutoire le 20 octobre 2026
Publiée ou notifiée le 20 octobre 2026
Par application de la loi du 22 juillet 1982

Véronique ALBERT
Directrice Générale