



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

É D I T O



Carine DELAHAIE
*Présidente de Valdevy,
élue de la ville d'Arcueil*

“ En 2023 Valdevy achève sa structuration et son territoire se stabilise durablement sur les villes de Villejuif, Arcueil, Cachan, Gentilly et Vitry-sur-Seine.

Dernier acte de la fusion, l'année a été marquée par la sortie du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre, fruit d'un engagement de longue date avec son maire, Jean-Luc Laurent, qui souhaitait écrire une histoire différente au sein de la SCIC HLM du Kremlin-Bicêtre, rattachée au groupe Arcade VYV. Je souhaite, à cette occasion, redire l'estime que j'avais, malgré nos désaccords, pour Jean-Luc Laurent, qui est malheureusement décédé depuis.

Deuxième bailleur public du département, Valdevy s'engage pour la construction et la réhabilitation des résidences et des quartiers. La rénovation énergétique des bâtiments répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer le confort de vie des locataires. Les travaux initiés dans nos résidences permettent d'abaisser leur facture en moyenne de 35%.

Valdevy se mobilise pour l'amélioration continue de la qualité de service aux locataires : nouvelle plateforme d'appels en astreinte, recrutement de gardiens en proximité, développement d'un service précontentieux et d'aide aux familles en situation de fragilité financière.

L'exercice n'est pas simple tant le contexte politique et financier est défavorable aux bailleurs sociaux et aux locataires. L'inflation a fait gonfler tous les coûts, les taux d'intérêt et perturbé les projets. La Réduction du loyer de solidarité (RLS) ponctionne 4,5 millions d'euros, qui auraient pu être investis pour la rénovation des logements.

Sourd à la crise du logement, aux 4 millions des mal-logés, aux 2,6 millions de demandeurs de logements, l'Etat s'est borné à des effets d'annonce et à la nomination de ministres successifs — 5 depuis 2023 ! — sans véritable mandat pour prendre la situation à bras le-corps.

Engagé aux côtés des locataires et des Villes, Valdevy est une des clefs du droit au logement sur son territoire, et, malgré ce contexte difficile, poursuit ses missions avec ambition et détermination.



Marianne PICARD
*Directrice générale
de Valdevy*

“ Dans un contexte de crise économique et sociale, Valdevy s'est montré déterminé à trouver collectivement, avec l'ensemble de ses personnels, des solutions du quotidien et d'avenir pour faire que le logement dans nos villes soit accessible et de qualité.

D'abord, en étant acteur de l'insertion par le logement, en proposant un nouveau logement à près de 700 familles. Pour ces nouveaux locataires, c'est une nouvelle vie qui s'est engagée, et qui s'inscrit dans le logement par l'accompagnement de nos personnels de proximité à chaque étape de leur vie.

Valdevy prend aussi sa part à l'effort nécessaire pour développer le logement avec des programmes de construction neuve. Le logement public, sur nos villes, est la garantie pour de nombreux habitants de pouvoir disposer de logements aux loyers accessibles, deux fois moins chers que dans le privé.

Valdevy est également acteur du confort de vie, dans le logement, par des travaux de réhabilitation thermique. Engagés ou en étude de programmation, ils participent de l'effort concentré par Valdevy pour moderniser le logement et réduire les factures énergétiques de ses occupants, à l'heure où les prix des fluides augmentent.

Notre patrimoine est vieillissant, c'est le fruit de notre histoire nationale et locale et des combats menés hier contre le mal logement. Il demande des investissements importants dans un contexte où l'argent public fléché pour le logement se raréfie. En 2023 comme aujourd'hui, le logement public nécessite un engagement de chacun pour mieux vivre ensemble.

Chiffres clés et carte de Valdevy	4
Gouvernance : le Conseil d'administration	4
Temps forts 2023.....	5

01 RENDRE SERVICE AUX LOCATAIRES AU QUOTIDIEN

Des équipes renforcées	6
De multiples compétences au service de l'entretien courant	7
Améliorer le traitement de la réclamation et mesurer la satisfaction des locataires	8
La concertation locataires : les Conseils de concertation locative	9

02 INNOVER POUR LOGER AUJOURD'HUI ET DEMAIN

L'innovation au service des défis environnementaux et climatiques	10
Améliorer durablement le confort des locataires	11
Contribuer au renouvellement urbain du territoire	12
Des projets sur l'ensemble du patrimoine	14

03 ÊTRE UN ACTEUR MAJEUR DU DROIT AU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

Une politique de peuplement partagée	16
Des attributions au plus près des besoins des villes.	17
Les nouveaux entrants.	18
Le relogement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain.	19

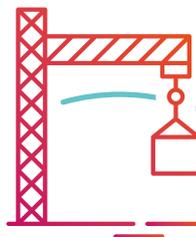
04 AGIR POUR L'INNOVATION SOCIALE ET LA COHÉSION DES QUARTIERS

Favoriser la tranquillité résidentielle	20
Animer et faire vivre les quartiers	21
« Aller vers » les publics spécifiques	23
Accompagner les locataires en difficulté	23

05 AVOIR DE L'AMBITION, MALGRÉ DES RESSOURCES CONTRAINTES

Les femmes et les hommes de Valdevy	24
Les moyens financiers	26

CHIFFRES CLÉS 2023



2 chantiers en cours
dans le cadre
du **NPNRU***
et **1 PRIR****

17 790
Logements



168
Résidences



6,26%
Taux de rotation



392
personnels



218
commerces
de proximité



391
Logements
réhabilités



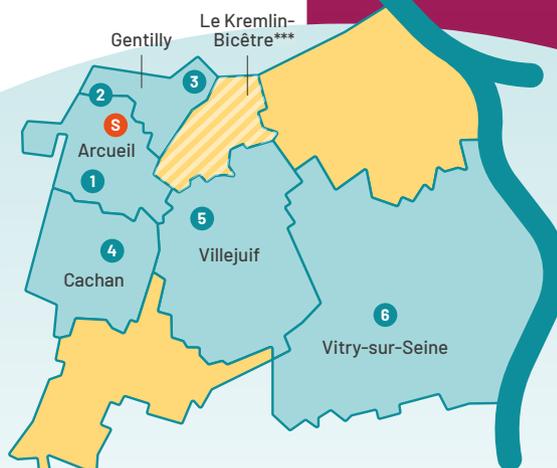
11,8 M€
Budget



CARTE DU TERRITOIRE DE VALDEVY
SIÈGE ET AGENCES

S Siège

*** Sortie de ce patrimoine au 31 décembre 2023



Une gouvernance collégiale

Valdevy est un établissement Public Industriel et Commercial (EPIC), du territoire Grand Orly Seine Bièvre.

Le Conseil d'administration comprend 27 membres :

- Des représentants des 5 villes du territoire de Valdevy
 - Des personnalités qualifiées et des représentants d'associations : insertion par le logement, CAF, UDAF, Action Logement
 - Des représentants du personnel et des organisations syndicales,
 - 5 représentants de locataires.
- Elus aux dernières élections : 3 CNL, 1 CGL et 1 CLCV.

Présidente : Carine DELAHAIE, élue de Arcueil

Un-e vice-président-e par ville :

- **Céline DI MERCURIO**, élue de Cachan
- **Marie JAY**, élue de Gentilly, successeure de Fatah AGGOUNE depuis le 26 février 2024
- **Antonin COIS**, élu de Villejuif, successeur de Gilbert Chastagnac depuis le 20 décembre 2023
- **Luc LADIRE**, élu de Vitry-sur-Seine

À noter : Christine Museux a été vice-présidente jusqu'à la sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre, fin 2023.

*Nouveau programme national de renouvellement urbain

** Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional



Atelier soupe avec l'Andes (paniers solidaires), Arcueil



Fête du Chaperon vert, Arcueil et Gentilly



Signature de la convention avec l'ANRU pour le renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine, à Villejuif

Visite des logements témoins de La Licorne, Vitry



Signature d'une convention avec GrDF

TEMPS FORTS 2023



Lancement d'une campagne contre la baisse de financement du logement social



Le management juste et bienveillant : formation des chargés de secteur



Animation autour du cirque, les Irlandais à Arcueil

Forum du logement à Vitry



Visite de logement témoin de l'opération Campus Grand parc à Villejuif



Visite du patrimoine avec les personnels encadrants

Participation au « café débat ANRU » quartier Barbusse, Vitry



01.

RENDRE SERVICE AUX LOCATAIRES AU QUOTIDIEN



Valdevy a fait le choix de conserver un maillage fort en proximité des locataires, afin d'assurer une présence, un lien, et une réactivité dans la qualité de service. L'année 2023 est une année de consolidation des équipes et d'harmonisation du service au locataire. L'organisation en proximité se stabilise, en même temps qu'une réflexion s'engage sur son évolution afin d'harmoniser les pratiques et de s'adapter aux besoins spécifiques des territoires.

Des équipes renforcées

Stabiliser les équipes

De nombreux recrutements ont été menés, par mobilité interne (40 %) ou recrutement externe, afin de consolider l'organisation en proximité, et de la renforcer sur certains secteurs. Ainsi, 18 postes de gardiens, 12 de chargés de secteurs, et 4 de chargés de relation locataires ont été pourvus en 2023. Deux postes ont été créés pour venir renforcer la direction des agences de Vitry et de Villejuif. Par ailleurs la répartition des secteurs a parfois été revue pour faciliter l'organisation au quotidien ou anticiper la livraison de nouvelles constructions dans un proche avenir.

Structurer et harmoniser la Gestion locative

Un poste de chargé de mission a été créé auprès de la Direction de la Gestion locative pour mener un travail de recensement et de proposition d'harmonisation des pratiques, préparant la formalisation des procédures de l'organisme liées à cette activité transverse (attribution, signature de bail, état des lieux...).

L'attribution du logement et l'entrée dans les lieux, par exemple, sont les premières étapes de satisfaction des locataires et donc de la démarche qualité.

Renforcer l'accompagnement pré-contentieux

En 2023, face à l'augmentation croissante des impayés à l'étape précontentieuse et à la complexité accrue des situations traitées jusqu'alors pour partie en agence, un service dédié a été structuré au sein de la Gestion locative. Il rassemble les métiers de l'accompagnement social des locataires : chargés de précontentieux, CESF, intervenante sociale. Un accompagnement personnalisé est apporté aux locataires identifiés.



De multiples compétences au service de l'entretien courant

Une organisation qui repose avant tout sur des équipes dédiées au quotidien des locataires

Les gardiens sont garants de l'entretien des résidences.

Ils effectuent le suivi des prestations de nettoyage, et en assurent eux-mêmes une partie selon les sites (nettoyage des halls et des parkings, des locaux poubelles, entretien des abords des résidences, sortie des encombrants... ou encore menues réparations, relamping...).

Valdevy engage également des prestations de sur-entretien, dans certains sites et selon les besoins, ou en réponse à des situations ponctuelles comme des difficultés d'usage de certains locaux (dégradations, squats).

Les gardiens jouent également un rôle dans l'entretien technique : ils assurent la vérification régulière du fonctionnement des équipements (comme les ascenseurs ou les blocs sécurité, par exemple), en complément du contrôle de sécurité des entreprises diligenté par la direction du Patrimoine.

S'adapter aux besoins particuliers

Une loge groupée est créée dans le quartier du Chaperon vert, à Gentilly, afin de renforcer la prise en charge et le traitement des demandes : la création d'un poste administratif et la centralisation des demandes permet un gain de réactivité pour ce secteur. Cette loge groupée ainsi que l'expérience des centres d'accueil de Vitry permettent d'expérimenter et d'alimenter la réflexion sur l'évolution de l'accueil dans les certains quartiers.

Valdevy dispose d'une régie avec des agents tous corps d'état, permettant un gain de réactivité et de coût dans les menues interventions.

Toute l'année, la Direction technique de proximité effectue via les techniciens et la régie, des travaux de réparations, le remplacement d'équipements ou l'amélioration des parties communes... : ragraage, serrurerie, pose de revêtement de sol, peinture ou encore remplacement de portes palières... De nombreuses interventions peuvent ainsi être menées sur l'ensemble du patrimoine de Valdevy, pour des besoins liés à des dégradations mais aussi pour des besoins émergeant d'amélioration de situations.

En 2023, Valdevy a par exemple réalisé des travaux à Villejuif pour réaménager une esplanade aux abords d'une résidence du patrimoine, dans le cadre d'un appel d'offres de la Ville.





Une équipe dédiée aux espaces verts intervient également pour le nettoyage et le ramassage des papiers gras aux abords des résidences

Elle est mobilisée pour des besoins complémentaires, ponctuels ou urgents, en sus des prestations confiées aux entreprises. L'équipe accompagne par exemple certaines amicales de locataires sur les projets d'animations sociales et d'embellissement des espaces verts communs.

Un nouveau marché public a par ailleurs été monté en 2023 pour l'harmonisation des prestations d'entretien des espaces verts sur l'ensemble du patrimoine. Il proscrit les pesticides, permet l'adaptation des tontes selon l'aménagement des résidences, afin de favoriser la biodiversité, et prévoit l'élagage possible chez les locataires. Des zones de compostage sont désormais mises à disposition sur certains sites pour le dépôt des déchets verts (entreprises intervenant et locataires).

Création d'un service Gros sinistres, contrats et marchés

Valdevy s'est doté d'un nouveau service au sein de la Direction technique de proximité, pour un meilleur suivi des dossiers et des travaux : celui-ci assure désormais de manière centralisée la prise en charge des dossiers de gros sinistres, l'accompagnement des équipes techniques, l'assistance aux constats d'expertise, la défense de Valdevy et des locataires...

Le service assure également le suivi technique, administratif et financier des contrats et marchés de proximité, et le suivi des interventions. 12 marchés ont été élaborés en 2023 en relation étroite avec la Direction technique de proximité et les agences, afin d'harmoniser les pratiques et le niveau des prestations pour l'ensemble du patrimoine : nettoyage des parties communes, maçonnerie, menuiserie et vitrerie, remise en état des logements, dératisation et désinsectisation...

Améliorer le traitement de la réclamation et mesurer la satisfaction des locataires

Améliorer la qualité du service rendu en s'appuyant sur la satisfaction des locataires sont au cœur de l'activité de Valdevy. Notre organisme s'est engagé dans une démarche qualité, avec un objectif de certification ISO 9001 en 2026.

Améliorer la traçabilité et le traitement de la réclamation

En 2023, Valdevy dispose de deux logiciels de gestion pour la relation locataire (Ulis et PIH sur le secteur de Vitry), permettant l'enregistrement et le suivi des réclamations. Les demandes des locataires enregistrées par le personnel de proximité (gardiens, agents d'accueil, chargés de secteur des agences), sont partagées par tous les acteurs, agences, services et directions supports, pour la résolution des réclamations. Certaines situations relèvent en effet d'interventions croisées, comme le chauffage collectif, les incendies et sinistres, les travaux relevant de garantie de parfait achèvement...

Un travail a été conduit en 2023 en interne et avec l'éditeur du logiciel Ulis pour renforcer l'utilisation de l'outil par les équipes (systématisation de l'utilisation pour les demandes techniques, mise à jour des coordonnées...).

Un projet est en cours pour automatiser l'information du locataire sur les étapes de traitement de sa demande, et étendre cet outil de gestion aux demandes administratives. Le projet se poursuit en 2024.

Une cellule de suivi renforcé a également été mise en place en octobre 2023, pilotée par la Direction générale, afin de partager avec les directions techniques les difficultés rencontrées par les agences dans le traitement des réclamations, et réduire ainsi les délais de clôture. Le dispositif, hebdomadaire, permet d'évaluer, de mesurer, et d'objectiver le suivi des réclamations. Elaborée avec la direction Qualité, la méthodologie est aujourd'hui intégrée au process de toutes les agences. Un rapport mensuel est élaboré et partagé sur la progression de ce suivi.

Valdevy a désormais une meilleure visibilité et traçabilité de la réclamation, et tend vers un objectif de 10 jours de délai moyen de clôture (sauf cas particulier comme les sinistres ou les interventions pour les punaises de lit).

Vers une procédure formalisée de suivi : Engagée en 2023, la réflexion a pour objectif de guider le suivi de certaines réclamations, par exemple celles concernant le chauffage collectif. Un travail est conduit pour améliorer et coordonner le suivi qui repose à la fois sur les agences (lien de proximité) et sur la Direction du patrimoine (expert métier en charge des équipements et pilote des marchés). Il s'agit de définir des niveaux d'urgence par typologie de réclamations, et les



40 %

des marchés passés sont des marchés de services

38,5 %

des marchés passés sont des marchés de travaux



délais d'intervention correspondant (par exemple : constat sous 24h si coupure de chauffage). La procédure formalisée sur le suivi de la réclamation chauffage collectif apportera une vision globale indispensable sur le principal sujet de réclamation des locataires. Un travail qui s'achèvera en 2024, notamment par la formation des personnels en interne.

Contrôler les prestations de proximité

Dans le cadre de l'harmonisation des pratiques et de la démarche qualité de l'organisme, un groupe de travail a été constitué afin de recenser les pratiques et la nature des prestations à contrôler (ascenseur, ménage, contrôle sécurité...). Il s'agit d'anticiper, lors du renouvellement des marchés, l'intégration d'un mode de contrôle des prestations et l'évaluation du prestataire. Ce chantier aboutira en 2024.

Un baromètre pour mesurer la satisfaction des locataires



Dans le cadre de la démarche qualité, dès novembre 2022, la direction Qualité de Valdevy a mis en place un **baromètre de satisfaction**. Celui-ci permet de recueillir, chaque semaine, l'avis des locataires quant au traitement de leurs réclamations, dès lors que celle-ci est clôturée. Le premier bilan annuel du baromètre est assez positif, puisque

60% des locataires sont satisfaits du traitement de leur demande.

Toutefois il ressort que les délais de traitement et l'information relative au bon suivi de la demande constituent des axes d'amélioration pour nos services.

La concertation locataires : les Conseils de concertation locative

Les CCL réunissent les représentants des locataires et la Direction de Valdevy, pour une approche concertée et complémentaire des sujets liés à la vie des résidences : charges locatives récupérables, besoins d'interventions sur le patrimoine et leur priorisation (collecte des déchets, voirie, parking, étanchéité, éclairage...). Cette concertation est importante et permet une remontée d'information précieuse pour Valdevy, pour mieux identifier certaines problématiques et améliorer la qualité du service rendu, en apportant des actions correctives ou en fluidifiant certaines pratiques.

En 2023, les amicales du patrimoine de Vitry ont ainsi proposé leur soutien et demandé la création d'un groupe de réflexion pour réduire les incivilités et dégradations récurrentes (pannes des ascenseurs, dégradation des portes hall entrée, dégradation des bornes...).

Valdevy a également été sensibilisé à la question des demandes de transformation de « baignoire en douche », et travaille à la formalisation d'une procédure permettant la prise en compte et le traitement de ces situations, notamment en mobilisant des financements.

Les Conseils de concertation locative locaux sont également consultés chaque année sur le programme triennal de travaux, qui fixe et priorise les grandes interventions à mener sur le patrimoine.

5 358

appels en astreinte en 2023

avec un temps d'attente de

2,18

minutes

Astreinte : une nouvelle plateforme téléphonique.

Valdevy s'est doté en 2023 d'un marché unifié pour le service d'astreinte téléphonique, dans un objectif d'homogénéisation et de renforcement du service d'accueil mis à disposition des locataires en dehors des heures d'ouverture de ses bureaux. Cette plateforme accueille la demande du locataire, apporte un premier niveau de réponse et la transmet aux équipes d'astreinte sur le terrain pour intervention, le cas échéant. La nouvelle plateforme a été déployée en février 2023, avec des numéros gratuits, dédiés par territoire. Le taux de réponse aux appels est fixé à 90 % minimum (92,2 % en 2023), avec un temps d'attente moyen inférieur à 3 minutes (2,18 minutes en 2023). L'appel d'un client mystère permet de confirmer la qualité du service.



02.

INNOVER POUR LOGER AUJOURD'HUI ET DEMAIN



L'innovation au service des défis environnementaux et climatiques

Dans sa volonté de loger de manière durable et responsable, Valdevy s'engage également à mettre en œuvre des solutions innovantes pour réduire l'empreinte écologique de ses bâtiments et améliorer leur efficacité énergétique.

La réhabilitation du parc immobilier compte parmi les priorités de l'Office, avec pour objectif prioritaire l'isolation des bâtiments. En effet, l'âge du parc social de Valdevy est ancien, 71 % du parc ayant été construit dans les années 60.

Grace à des interventions régulières sur le bâti, les logements sociaux de notre parc sont plutôt bien classés **sur l'échelle des étiquettes énergétiques, essentiellement de B à E**. Pour autant, Valdevy s'est fixé comme objectif d'atteindre l'étiquette B pour l'ensemble des résidences d'ici dix ans.

La rénovation énergétique des logements et des bâtiments répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer le confort de vie des locataires. Les charges représentent, en effet, une part non négligeable de la dépense de logement. La hausse des coûts de l'énergie ces dernières années fait de la maîtrise des charges locatives un enjeu majeur.

Les travaux initiés dans nos résidences ces dernières années permettent d'abaisser la facture énergétique de 35 % après réhabilitation. Certes, l'effort d'investissement doit être en partie répercuté sur les loyers, mais il est compensé par la réduction de la facture énergétique.

68 %

du patrimoine en
étiquettes D et E

<1 %

du patrimoine en
étiquette F et G



Mise à jour des
diagnostics
réalisée en 2023

Vers un Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre

Soucieux de son empreinte carbone, Valdevy a validé en 2023 son projet d'établissement d'un Bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES). Celui-ci sera réalisé par le cabinet Indiggo et permettra de fixer des objectifs de réduction des émissions de carbone, en mobilisant les équipes autour des enjeux de sobriété et de développement durable.

L'enjeu est également environnemental. Le secteur de l'immobilier étant responsable d'environ 18 % des émissions de gaz à effet de serre en France, principalement en raison de la consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Vers des énergies décarbonées

Une part importante du patrimoine est chauffée au gaz. L'augmentation de coût des énergies fossiles et leur impact sur le climat a conduit à mener une réflexion sur les énergies alternatives qui pourraient être déployées dans le patrimoine de Valdey. Une cartographie du patrimoine complète a été réalisée et partagée aux équipes de la Maitrise d'ouvrage, recensant les sites chauffés au gaz, qui pourraient être raccordés au réseau de chauffage urbain.

C'est un enjeu de sécurisation des approvisionnements énergétiques qui participera également à réduire l'impact des augmentations de charges pour les ménages. Par ailleurs, une chaufferie hybride sera également installée sur le site des Saussaies à Cachan : il s'agit d'une pompe à chaleur qui capte les calories de l'air ambiant pour chauffer les logements. Une énergie renouvelable qui participe à réduire notre empreinte carbone et notre dépendance au gaz.

6,05 M€ HT

de travaux d'amélioration et de grosses réparations ont été réalisés en complément des opérations de réhabilitations et de constructions



3 800 €

de budget fixé pour la remise en état d'un logement vacant, en moyenne.

Améliorer durablement le confort des locataires

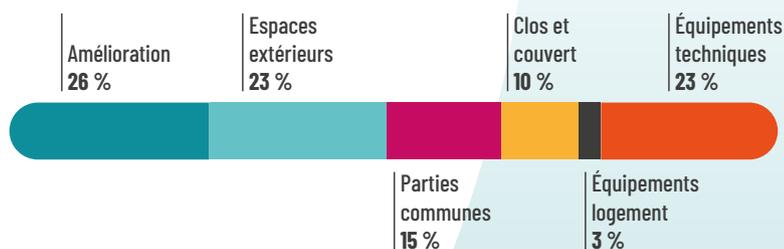
Le confort thermique :

Dans le cadre des opérations de réhabilitation des résidences le programme de travaux inclus systématiquement des travaux d'isolation par l'extérieur et la réfection des toitures avec isolation. Des volets peuvent être mis en place sur les pièces qui n'en disposent pas. Il est parfois nécessaire de revoir le système de chauffage. Ces travaux combinés et adaptés à l'état des bâtiments, ont pour objectifs d'améliorer le confort d'hiver et d'été des logements.

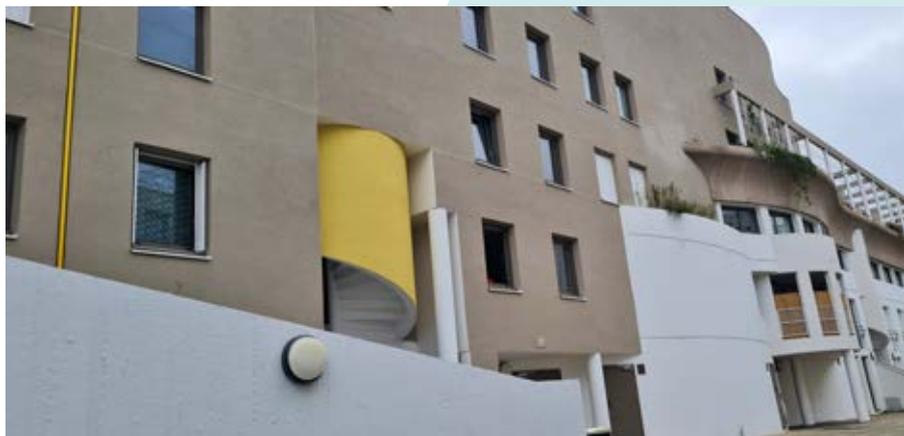
Ces solutions sont déployées dans les opérations de réhabilitation, parfois dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) accompagné par l'ANRU, mais aussi dans le cadre de travaux de maintenance du patrimoine au titre des Certificats d'économie d'énergie (CEE) : amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, mais aussi végétalisation des toitures terrasses, réfection des éclairages en LED, etc.

Ainsi, hors opérations de réhabilitation, 8 résidences ont bénéficié en 2023 de travaux importants liés à l'amélioration du confort thermique : isolation à Marc Sangnier à Cachan, remplacement des réseaux de chauffage enterrés à Jacques Duclos à Villejuif, isolation des toitures-terrasses à Roger Derry à Vitry etc.

RÉPARTITION DES DÉPENSES GE/GR EN 2023



Fin de la réhabilitation de 171 logements - Cité Maison des gardes à Arcueil





Les équipes posent devant le nouvel immeuble la Licorne, 102 logements, à Vitry



Mesurer l'amélioration du service rendu

Une enquête de satisfaction est désormais systématiquement menée pour les opérations de réhabilitations conduites par la Maîtrise d'ouvrage. La qualité des travaux, la satisfaction globale des locataires, le ressenti d'éventuelles nuisances, l'avis sur la pertinence des travaux réalisés, l'information et la disponibilité des équipes sont autant d'items évalués par les résidents et qui font désormais l'objet d'une attention particulière.

La modernisation des logements et des résidences :

Outre les travaux liés au confort thermique, les opérations de réhabilitation incluent dans les logements, la remise aux normes des équipements électriques et la réfection des pièces humides : sols, peinture et faïence, remplacement des équipements sanitaires, etc.

Dans les parties communes, les travaux intègrent la réfection des halls et des cages d'escaliers.

A noter le souci permanent de travailler avec les architectes des matériaux très qualitatifs, qui offrent de meilleures qualités en matière d'esthétique et de durabilité. Par exemple, Valdevy privilégie le bardage extérieur, plus durable qu'un simple enduit sur isolant comme c'est l'usage chez d'autres bailleurs.

De plus, Valdevy réalise chaque année des travaux d'amélioration et de grosses réparations sur l'ensemble de son patrimoine. Le programme tient compte notamment des souhaits des locataires, exprimés à l'occasion des conseils de concertation tenus dans les agences.

En 2023, 6 055 185 €HT de travaux ont été réalisés dans ce cadre en complément des opérations de réhabilitation et de construction déjà engagées. Parmi les travaux réalisés, à noter la réparation du bâti ponctuels (couvertures, étanchéités), la reprise de peinture dans les parties communes, le remplacement de chauffe-bains ou de chaudières individuelles, l'entretien des équipements de sécurité incendie, et des travaux favorisant l'accès des personnes à mobilité réduite dans nos immeubles, la réparation d'équipements électriques dans nos parties communes, des remplacements de portes palières, de halls et même d'ascenseurs.

Contribuer au renouvellement urbain du territoire

Reconstitution de l'offre à Vitry

La Licorne et le projet « Cœur de ville »

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain « Cœur de ville » à Vitry, le chantier de construction d'une nouvelle résidence s'est poursuivi tout au long de l'année 2023. Les 102 logements de la Licorne, dont 22 pour la reconstitution de l'offre, ont été livrés début 2024.

Le site bénéficie d'une installation de chauffage collective raccordées au réseau de chaleur urbain de la ville, ainsi que d'un récupérateur de chaleur sur les eaux usées.

Le relogement se poursuit pour les locataires des bâtiments dont la démolition est programmée. 229 logements sont concernés (les Maisons, Germain Defresne).

Aragon et Sartre aux Ardoines

Trois opérations sont prévues en Vefa pour Valdevy dans ce nouveau quartier de Vitry (opération d'intérêt national - OIN), côté Zac Gare Ardoines.

RÉPARTITION DES MOYENS DE CHAUFFAGE

Collectif réseau urbain	Individuel électrique	Collectif gaz	Individuel gaz
79,81 %	1,82 %	8,70 %	9,67 %

RÉPARTITION DES MOYENS DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Collectif réseau urbain	Individuel électrique	Collectif gaz	Individuel gaz
48,27 %	1,56 %	3,78 %	46,39 %

Les opérations « Louis Aragon » (99 logements) et « Sartre » (76 logements) ont démarré en avril 2023. La livraison, prévue au premier trimestre 2025, permettra respectivement 48 logements et 25 logements en reconstitution de l'offre.

Une troisième opération est à l'étude. Une équipe de conception et réalisation a été désignée en mai 2023, l'opération « Louis Frick » s'affine, pour la construction de 78 logements dont 24 logements en reconstitution de l'offre.

Enfin, la totalité de la reconstitution de l'offre pourra être stabilisée avec une dernière opération de 115 logements dans la Zac Seine gare, en cours de définition entre les différents acteurs.

Concertation et reconstitution à Villejuif

La convention du projet de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine à Villejuif a été signée en mars 2023. Ce vaste projet prévoit la réhabilitation - résidentialisation de 300 logements, ainsi que la réalisation de 400 logements dont 263 permettant la reconstitution de l'offre, compensant la démolition de trois immeubles du quartier.

Quartier Lebon-Lamartine : études et concertation

Les équipes d'architectes RVA et JBA, retenues par le jury citoyen en 2022, le bureau d'étude, le paysagiste et la sociologue (Cérur) ont poursuivi en 2023 leurs études pour le projet, en s'appuyant sur la concertation des habitants. Lancée en 2022, celle-ci s'est poursuivie tout au long de l'année avec la tenue de plusieurs ateliers en pied d'immeuble, avec les locataires. Ainsi, le projet de réhabilitation a pu être affiné avec eux sur les sujets du logement, des parties communes, et des espaces extérieurs. Un vote des locataires a été organisé en décembre 2023 sur le projet de réhabilitation : 90 % des locataires ont voté en faveur de sa réalisation.



Atelier de concertation, quartier Lebon-Lamartine à Villejuif



La construction de l'immeuble « Louis Aragon », 99 logements, à Vitry

277
logements en construction en 2023 dans le cadre du renouvellement urbain à Vitry

o **Une première démolition** s'est concrétisée (13-15 Lamartine, 105 logements) en fin d'année 2023 et s'est achevée en avril 2024. Le relogement des locataires des deux autres immeubles concernés se poursuit.

o **Un travail artistique** est également mené pour le quartier, avec la Constellation. Les habitants sont invités à se projeter dans la conception et la réalisation d'une œuvre monumentale pour leur quartier, ainsi que pour la personnalisation des halls des quatre immeubles qui vont être réhabilités.

o **Candon, un nouvel immeuble sur site** : sa construction s'est poursuivie en 2023, en maîtrise d'ouvrage directe. Il comprend 34 logements dont 20 logements en reconstitution de l'offre. Un tiers-lieu a été acheté par la Ville en rez-de-chaussée. La livraison a eu lieu à l'été 2024.

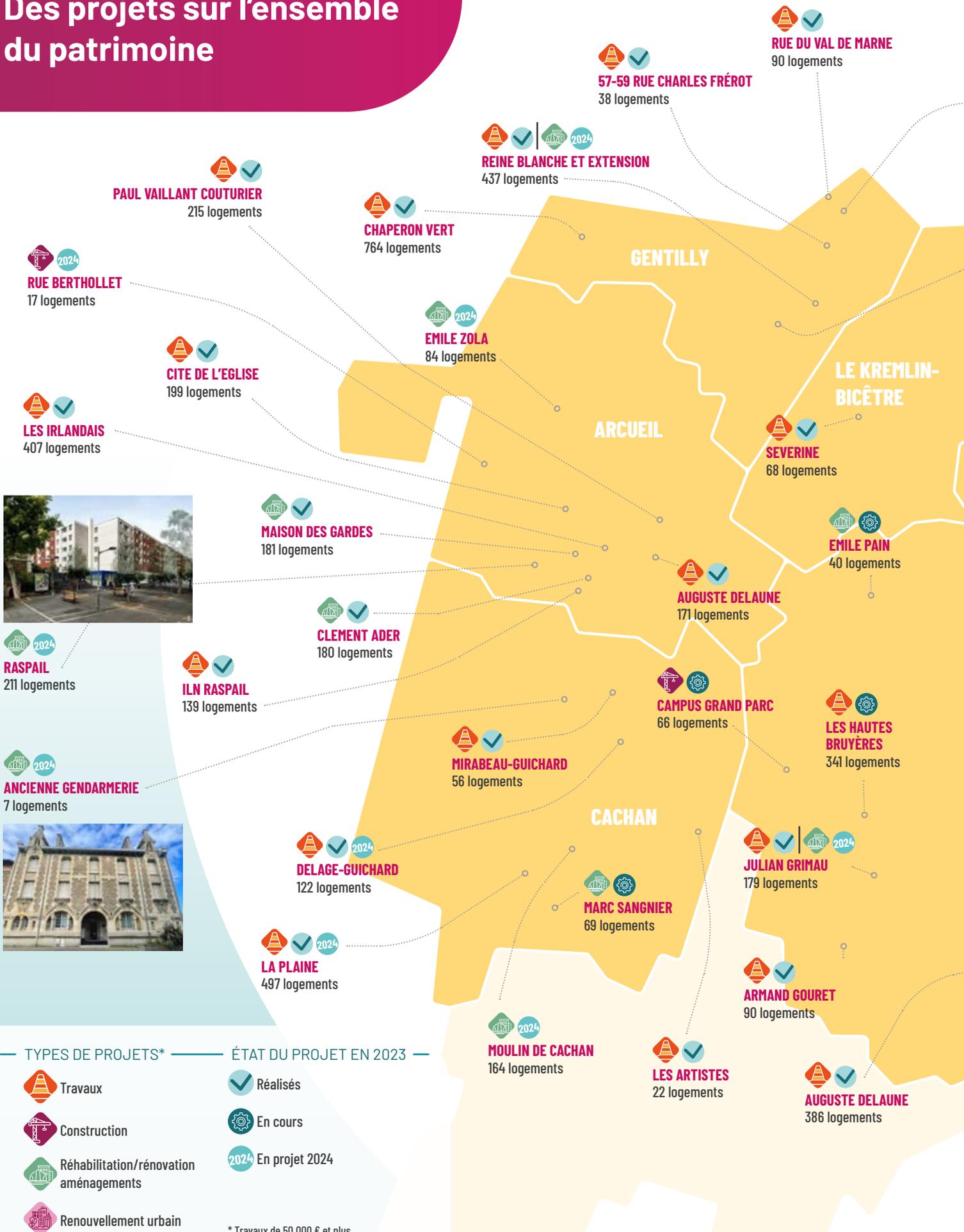
Trois opérations neuves hors site :

Deux immeubles de 30 et 36 logements sont en construction (Vefa) dans la Zac Campus Grand Parc, comprenant 44 logements en reconstitution de l'offre et 22 logements en offre nouvelle. Les immeubles sont intégrés dans un îlot mixte au cœur d'un nouveau quartier au pied de l'Institut Gustave Roussy. Les deux constructions seront livrées au deuxième semestre 2024.

Le chantier d'un immeuble à proximité de l'avenue de Stalingrad (Vefa) se poursuit également : 43 logements dont 26 logements en reconstitution de l'offre, dont la livraison est prévue au premier trimestre 2025.

90
logements en construction en 2023 dans le cadre du renouvellement urbain à Villejuif

Des projets sur l'ensemble du patrimoine



Développer notre offre et poursuivre l'investissement dans un contexte contraint

Entre l'augmentation des coûts de la construction ou de réhabilitation (+ 20 %) et la raréfaction des subventions, le montant restant à financer par le bailleur a bondi de 45% en 10 ans.

Depuis 2022 la tendance reste à la baisse des subventions. La Région Île-de-France, et maintenant le Département, ne financent plus le logement neuf dans les villes qui disposent de plus de 40% de logements sociaux. De même, le financement de l'Etat est fortement réduit pour les Villes qui disposent de plus de 35%, ce qui est le cas sur le territoire de Valdevy.

À cela s'ajoutent d'autres contraintes, comme l'augmentation du taux du livret A, sur lequel sont calculés nos intérêts d'emprunt, qui représente 5 M€ de charges financières, et l'augmentation de la taxe foncière qui pèse près de 15,8 M€ sur le budget de Valdevy.

La Réduction de loyers de solidarité (RLS), imposée par l'état, représente également une perte de 4 M€ de recettes de loyers.

En 2023, Valdevy a mené 7 projets pour le développement de l'offre de logements, principalement dans le cadre des projets de renouvellement urbain (Anru).

En 2024, Valdevy maintient par ailleurs une programmation de 5 750 logements à réhabiliter.



FRILEUSE
526 logements



LA CHAMOISERIE
99 logements



VILLEJUIF

BELLEVUE
103 logements

CAMELINAT
14 logements

LE CLOS LANGLOIS
393 logements

EUGÈNE CANDON
34 logements

STALINGRAD
43 logements

PAUL VAILLANT COUTURIER
540 logements

JACQUES DUCLOS & BENOIT MALON
251 logements

LEBON - LAMARTINE
563 logements



HENRI-DE-VILMORIN
367 logements

GERMAIN-DEFRESNE & VILMORIN
318 logements

LA VILLA DES FLEURS
36 logements

LES MAISONS
35 logements

MARIO CAPRA
244 logements

COMMUNE DE PARIS
354 logements

LA LICORNE
102 logements

HONORE DE BALZAC
263 logements

SARTRE
76 logements



VITRY-SUR-SEINE

LIT DE SEINE
59 logements

15/17 BARBUSSE
254 logements

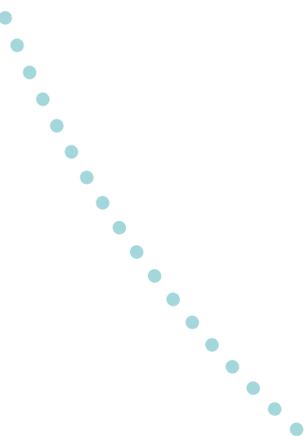
ROGER-DERRY
287 logements

ROSENBERG
287 logements

LOUIS ARAGON
99 logements

03.

ÊTRE UN ACTEUR MAJEUR DU DROIT AU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE



Une politique de peuplement partagée

Aujourd'hui, Valdevy est l'un des principaux bailleurs sur chacune des villes où l'OPH est implanté, ce qui en fait un acteur majeur sur le territoire. Une large part des logements du patrimoine de Valdevy est réservée aux candidatures des organismes réservataires, financeurs des opérations de construction : l'État, Action logement, et les villes.

Valdevy doit faire face chaque année à un nombre croissant de demandeurs de logements sociaux et s'efforcer d'y répondre avec équité et dans le respect des règles d'attribution fixées par la réglementation.

La gestion en flux

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les réservataires, et non d'un « stock » de logements. En 2023 Valdevy s'est donc rapproché de chacun d'entre eux pour la mise en place de conventions bilatérales.

La Conférence intercommunale du logement est l'instance de suivi de la mise en œuvre et du suivi de la gestion en flux.

Les caractéristiques des logements proposés sont étudiées pour répondre aux objectifs indicatifs de chacun des réservataires, définis dans les conventions bilatérales, afin de veiller au respect des orientations de chaque partenaire en fonction de ses publics cibles.

La gestion en flux vise à apporter plus de fluidité dans la gestion du parc social et permettra :

- o **Une meilleure adéquation** entre l'offre disponible et la demande
- o **La favorisation des mutations internes** en dédiant un pourcentage des logements venant à se libérer exclusivement aux demandeurs de mutation de Valdevy
- o **La favorisation de la mixité sociale** en limitant les phénomènes de concentration dans certaines résidences et permettant aux réservataires de bénéficier d'un contingent sur différents segments du parc.



6,26 %

de taux de rotation
en 2023

3,72 %

de taux de vacance
hors démolition

198

ménages étaient
assujettis au SLS
en 2023, soit 1,2 %
des locataires

Des attributions au plus près des besoins des villes

Le Conseil d'administration de Valdevy a décidé, pour tenir compte de la répartition du patrimoine de créer six Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements : une Caleol est ainsi constituée pour chacune des villes. Un règlement intérieur a été adopté en Conseil d'administration.

Chaque commission a pour objet de procéder à l'attribution nominative des logements mis ou remis en location appartenant à Valdevy dans le respect des dispositions légales et réglementaires liées à l'attribution des logements sociaux, ainsi que de la politique d'attribution définie par le Conseil d'administration.

Chaque candidature présentée en Caleol est instruite et préparée par les équipes de Valdevy afin de vérifier le respect du cadre réglementaire. Ainsi, les chargés d'attribution ont instruit, en 2023, **2 092 candidatures** de demandeurs de logements sociaux, toutes villes confondues, dont 12 % issues de ménages reconnus DALO.

Sur les 2 092 décisions rendues par la Caleol, 81 % ont concerné des décisions d'attribution et 19 % des décisions de non-attribution. Il est important de noter que malgré un contexte de forte augmentation du nombre de demandeurs de logement, et de délais allongés pour accéder à un logement social, 14 % des décisions de non-attribution prononcées par la Caleol ont concerné des dossiers incomplets. Les pièces fournies par les candidats n'ont en effet pas permis de rendre une décision d'attribution.

Une politique des loyers ajustée

Dans un contexte d'inflation du coût des énergies et des matériaux, d'augmentation du taux du livret A, de la baisse du financement du logement social par l'État, le département et la Région, ainsi que de maintien de la RLS, Valdevy reste néanmoins attaché à conserver un autofinancement pour l'entretien et le développement de son patrimoine.

Une politique volontariste est par ailleurs menée pour la réhabilitation du patrimoine ancien, visant à maîtriser les charges des locataires.

Afin de conserver son autofinancement tout en préservant le pouvoir d'achat des locataires, Valdevy a retenu fin 2022 une augmentation des loyers de 3,5 % applicable au 1^{er} mars 2023, suivant les recommandations de l'Indice de référence des loyers (IRL). Un fonds d'accompagnement social a également été voté par le Conseil d'administration, afin de permettre (sous conditions) un étalement du paiement des loyers pour les locataires qui se retrouveraient en difficulté.

674 nouveaux entrants en 2023

59 Caleol

29 %
des attributions sont des mutations internes

29 %
des attributions ont été réalisés dans les quartiers politique de la ville (QPV)

79 %
des baux signés ont concerné des T2 (34%) ou des T3 (46%)

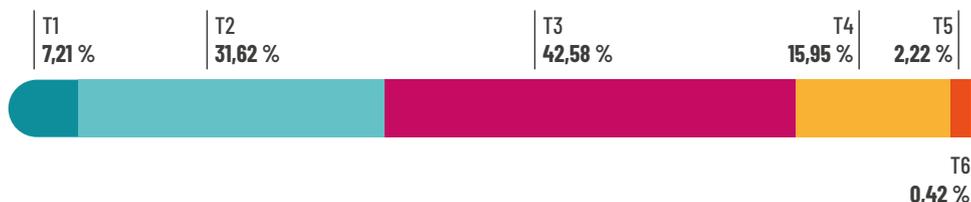
Les nouveaux entrants

En 2023, Valdevy a accueilli 674 entrants au sein de son patrimoine. Il s'agit de nouveaux locataires, ou de locataires issus de mutation interne pour 29 %. Conformément aux orientations du Conseil d'Administration, une attention particulière est en effet portée au parcours résidentiel des ménages.

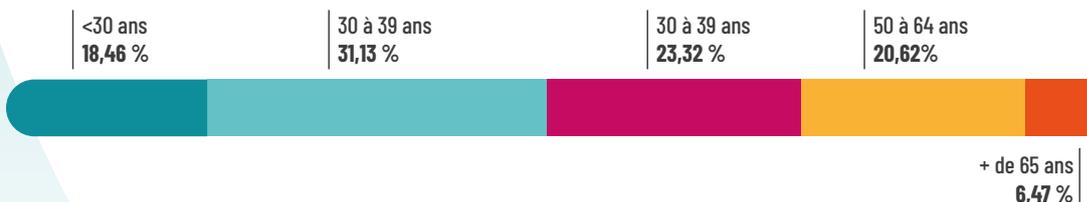
Valdevy accompagne l'ensemble des acteurs locaux dans le relogement des ménages du bassin d'emploi, qu'ils soient salariés ou mal logés.

- o **Près de 34,27 %** des attributions ou mutations en 2023 concernent des ménages entre **30 et 39 ans** qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel ou primo.
- o **Près de 31 %** des attributions de logements bénéficient à des ménages ayant des **ressources inférieures au premier quartile en dehors des quartiers QPV**.
- o **Plus de 75 %** des attributions **dans les secteurs QPV** sont réalisées au profit des **ménages ayant des ressources supérieures au premier quartile**.

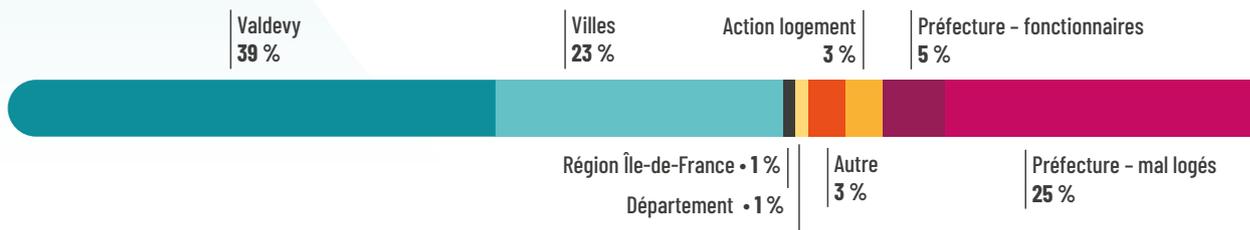
ATTRIBUTIONS PAR TYPE DE LOGEMENT



ENTRANTS PAR CATÉGORIES D'ÂGE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR RÉSERVATAIRES



Le relogement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain

94
familles relogées dans le cadre de renouvellement urbain de quartiers

L'année 2023 est marquée par le suivi des deux opérations NPNRU en cours, sur les communes de Villejuif et de Vitry Sur Seine.

o **43 relogements** ont ainsi été réalisés dans le cadre de renouvellement urbain du **quartier Lebon - Lamartine à Villejuif**, dont 3 seulement en dehors de la commune.

o **51 relogements** ont concerné l'opération de renouvellement urbain à **Vitry-sur-Seine (groupes Germain Defresne et Les Maisons)**. 32 relogements ont été effectués sur le patrimoine de Valdevy, et 48 sur la commune. 26 familles ont emménagé dans ce cadre-là, début 2024, dans la nouvelle résidence la Licorne.

L'OCCUPATION SOCIALE

Chiffres 2022



0,52%

Moins de 24 ans



35,56%

Entre 25 et 49 ans

Âge des locataires



49,73%

Entre 50 et 74 ans



14,19%

Plus de 75 ans

Composition des ménages



20%

Famille monoparentale



37%

Personne seule



34%

Couple avec ou sans enfants

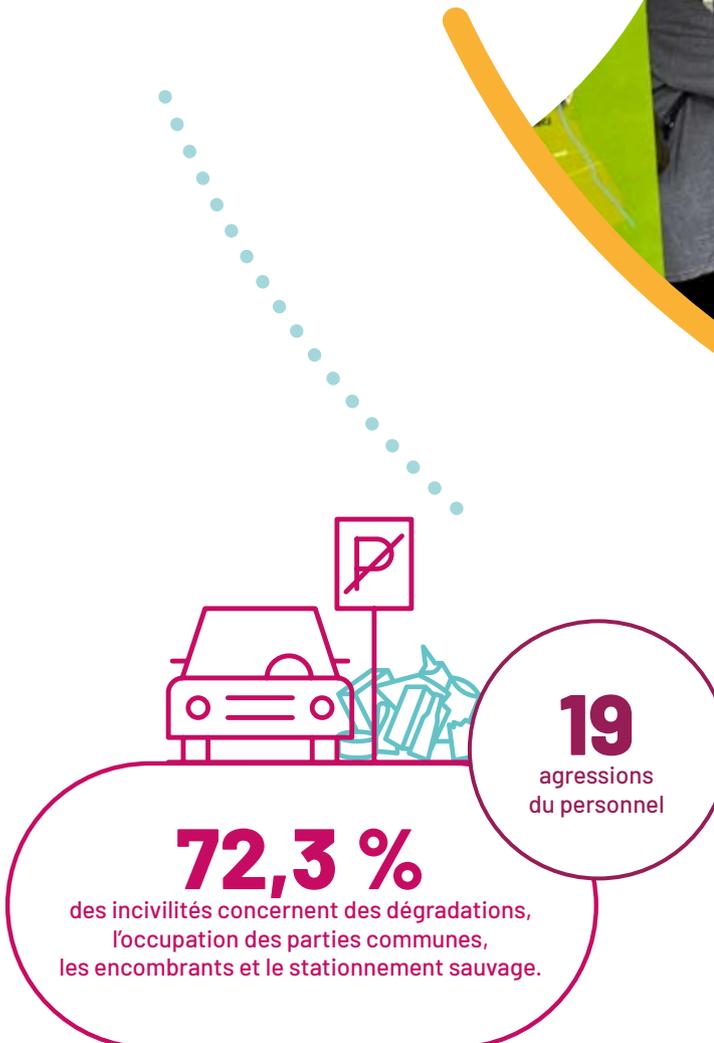


9%

Autre ménage

04.

AGIR POUR L'INNOVATION SOCIALE ET LA COHÉSION DES QUARTIERS

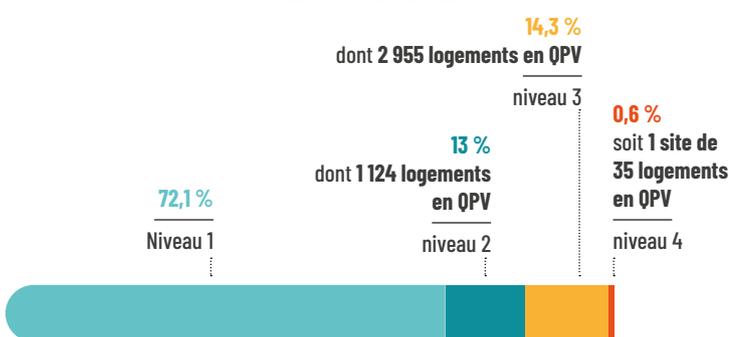


Favoriser la tranquillité résidentielle

Le service Tranquillité et sécurité a mis en place un « observatoire des faits d'incivilités » afin de recenser et d'agir efficacement contre les troubles rencontrés sur le patrimoine. Cet observatoire sert également d'outil pour évaluer dans le temps « l'ambiance » d'une résidence, et prioriser des actions de sensibilisation auprès des partenaires (forces de l'ordre et villes), et/ou des aménagements pour lutter contre l'incivilité.

En 2023, la réalisation d'un audit a permis de disposer d'une cartographie représentative des situations rencontrées sur les sites plus sensibles. La majorité du patrimoine, soit 72,1 % se situe actuellement en niveau 1, soit relativement calme.

CARTOGRAPHIE DES SITES DU PATRIMOINE



Un observatoire de la tranquillité

À l'appui de l'audit réalisé sur l'ensemble de son patrimoine, Valdevy a élaboré en 2023 un plan de tranquillité résidentielle. L'organisation des espaces communs, l'éclairage, la sécurisation des accès, etc. ont été étudiés pour alimenter la réflexion stratégique de l'organisme. Le plan, qui sera mis en place début 2024, se déploie sur quatre axes : la protection de la tranquillité résidentielle, le renforcement de la prévention situationnelle et urbaine, la protection des plus vulnérables, et l'adaptation de l'évaluation et de la protection des données.



Opération
« Clean ton quartier »,
quartier Lebon-Lamartine
à Villejuif

Animer et faire vivre les quartiers

2023 est une année de développement des actions et projets de Valdevy sur l'ensemble du patrimoine. Le service Animation sociale a consolidé les partenariats à Arcueil et Gentilly, et a développé de nouveaux partenariats dans les villes de Vitry et de Villejuif.

Valdevy s'appuie sur les partenaires locaux, les villes et les représentants des locataires en recherchant la participation active des habitants. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), les actions sont conçues et réalisées avec les partenaires à partir des enjeux de terrain. Valdevy bénéficie pour ces actions de financements via l'abattement TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties).

Des animations festives, culturelles et sportives

Valdevy s'associe toute l'année aux villes et acteurs locaux pour soutenir leurs animations ou proposer des activités. Cinéma et théâtre de plein air, quartiers olympiques, cirque, escape game, spectacles, fresques participatives, Culture truck... **les animations de 2023 ont rassemblé de nombreux habitants (de 100 à 200 participants pour chacune), enfants et parents, au cœur des quartiers.**

Un partenariat a également été noué avec le festival des Écrans documentaires : un prix Valdevy a été créé, avec un jury composé de 9 locataires provenant de toutes les communes du patrimoine et d'un personnel de Valdevy. Le film primé, *Mama de Xun Sero* (Mexique), a été projeté ensuite dans deux quartiers.

Des partenariats solidaires

Valdevy s'est associé à **l'Andes** pour un service de paniers primeurs à tarif réduit. Des ateliers (cuisine, bien manger, anti-gaspi...) sont régulièrement proposés. Après le quartier du Chaperon vert à Arcueil et Gentilly, le partenariat est étendu en 2023 à deux résidences de Villejuif en QPV également.

La Maison du projet à Arcueil accueille les ventes de paniers, ainsi que **l'association Nouvelles Voies**, qui propose un accompagnement administratif et juridique : accès aux droits concernant la famille, la consommation et le surendettement, le logement, la santé...

Les partenariats

Les questions de sécurité et de tranquillité sont l'affaire de tous. Elles reposent sur la construction d'un réseau de confiance avec l'ensemble des partenaires locaux.

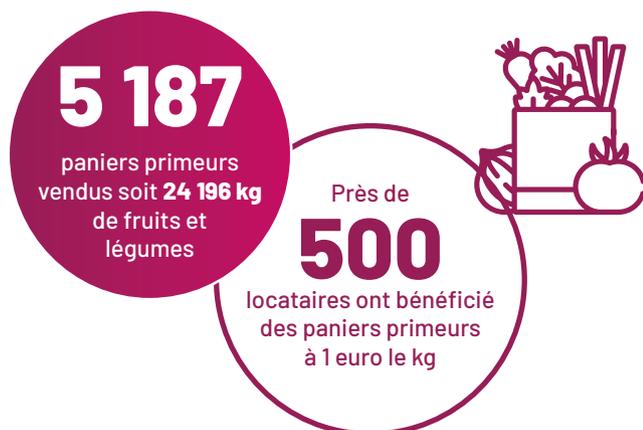
Cette coopération s'illustre notamment dans des réunions et groupes de travail spécifiques : le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) et les cellules de veille, coordonnés par les villes, les Groupes de Partenariat Opérationnel (GPO) impulsés par la Police Nationale pour des adresses sur lesquelles le bailleur rencontre des problématiques importantes et implantées.

Obtention de l'agrément TIG

En septembre 2023, Valdevy a reçu l'agrément du ministère de la Justice l'habilitant à l'accueil de personnes condamnées à des travaux d'intérêts généraux (TIG) sur son patrimoine. Alternative à l'incarcération, le dispositif TIG favorise l'insertion tout en étant un soutien aux équipes de proximité sur le volet embellissement et cadre de vie. Ce dispositif a pu être déployé en 2024.

La médiation dans le cadre des troubles de voisinage

Afin d'assurer l'usage paisible du logement, Valdevy intervient auprès des locataires par l'intermédiaire des agences en proximité, et de son service Médiation sociale. Les troubles et nuisances de voisinage sont prises en considération dans un premier temps en agence, pour rappeler les obligations du bail et nouer un dialogue. Lorsque la persistance des troubles, ou leur récurrence, est constatée, les chargés de médiation de Valdevy se saisissent des dossiers pour proposer, dans la mesure du possible, une conciliation. Leur intervention est réalisée en partenariat avec les villes, les services de soins et les familles. 123 situations ont été étudiées en 2023.



8

jardins partagés
dont 2 espaces de
convivialités
(assises bois,
bacs plantés)

6

résidences
équipées de
composteurs



310 800 €

ont été consacrés aux animations et
actions dans les Quartiers prioritaires
à la ville (QPV) (contre 67 000 euros en
2022)

33 actions d'animation
de quartier dans les QPV

6 projets culturels, dont 4 en QPV

3 projets solidaires dans les QPV

10 projets autour de la
sensibilisation à l'environnement

4 projets en faveur de l'insertion
des jeunes adultes et des personnes
éloignées de l'emploi, dont 3 en QPV

La sensibilisation à l'environnement

Valdevy sensibilise les locataires à l'environnement, et accompagne ou initie le développement d'espaces de compostage et de jardins partagés, avec la participation active des locataires pour la conception et la plantation, ainsi que des nettoyages de quartier.

Des jeunes au campus de la transition.

L'initiative, portée par la Maison du projet du Chaperon vert (Arcueil - Gentilly), a permis à des jeunes d'aborder le dérèglement climatique, le développement durable et la thématique de l'eau, dans un éco-lieu en Île-de-France en juillet (jardinage, atelier cuisine, écritures, enregistrement d'un clip et réalisation d'un documentaire à destination des habitants de leur quartier).

Participation au World Cleanup Day : trois quartiers ont relevé le défi « Clean ton quartier », à Arcueil, Gentilly, Villejuif et Vitry, accompagnés des partenaires locaux associatifs, des villes et du territoire. L'opération a mobilisé sur une demi-journée 150 locataires, personnels de Valdevy et partenaires. 1,3 tonne d'ordures ménagères et 1 tonne de déchets recyclables ont été ramassés sur les trois sites.

Expérimentation d'un dispositif innovant pour encourager au tri des déchets

dans une résidence à Villejuif : installé sur un site connaissant des difficultés de démarche de tri et de respect des consignes correspondantes, le «Cocon» de la société Ficha propose des récompenses pour chaque geste adapté effectué (bons d'achat).

Être acteur de l'insertion

Valdevy participe à l'insertion avec des projets pour les jeunes de son patrimoine, menés en partenariat notamment avec des associations locales.

Des chantiers éducatifs ont été proposés par exemple pour la plantation de végétaux dans deux quartiers, à Arcueil et Villejuif, et pour la réfection des halls d'une résidence à Vitry. La conception et la réalisation de mobilier urbain a également été menée dans ce cadre, avec des jeunes et les locataires : près d'une quinzaine de jardinières en bois sur mesure ont ainsi permis de végétaliser un ancien parking aérien.

Valdevy s'est également associé à Bouygues Habitat Social pour proposer à des locataires sans emploi un parcours de formation de

400 heures au métier de coffreur-bancheur, et leur faire bénéficier d'une expérience de 6 mois dans le cadre des clauses d'insertion du chantier de construction aux Ardoines à Vitry.

Fresque participative, place Paul Éluard à Villejuif



Chantier d'insertion aux Irlandais, à Arcueil





Quartier olympique aux Monis,
à Vitry

Accompagner les locataires en difficulté

Le traitement de l'impayé et sa prévention

Fin 2023, Valdevy note une progression de plus de 10% du poids de l'impayé de loyer. Face au contexte de crise sociale et économique liée à la montée de l'inflation, Valdevy a fait le choix de développer fin 2023, un service précontentieux et d'aide aux familles afin de dédier des personnels à ces missions, à l'articulation de ses agences et de son service contentieux et d'éviter au maximum des situations difficiles.

Les chargé.es de précontentieux identifient les foyers en situation de fragilité financière et leurs proposent un accompagnement vers une solution de paiement adaptée (échancier, etc.). Des permanences sont organisées en agences pour permettre des rendez-vous au plus proche d'eux.

Un travail a également été conduit pour l'harmonisation et la standardisation des pratiques de recouvrement des charges sur l'ensemble du patrimoine, afin d'éviter les situations de régularisation trop conséquentes, qui viennent alourdir d'autant les impayés.



Atelier avec les seniors (60 ans et plus) au Chaperon vert,
à Arcueil et Gentilly

« Aller vers » les publics spécifiques

Valdevy développe des actions ciblées auprès de publics fragiles ou en difficultés.

Les ateliers seniors Solid'âge : à partir de la campagne nationale de prévention « Vivre bien et longtemps, je prends les devants », organisée par le GERONDIF, Valdevy a choisi de décliner en 2023 la campagne auprès de personnes de 60 ans et plus. Cinq ateliers ont permis de rassembler une cinquantaine de locataires seniors lors de conférences, et d'aborder ainsi, avec un ergothérapeute, la question de la prévention dans la vie quotidienne pour cultiver l'autonomie.

Ce moment convivial est l'occasion d'échanger aussi avec les locataires sur la qualité de leur logement et les réclamations qu'ils pourraient déposer.

Les chargé.es de médiation de Valdevy ont notamment pour mission de recueillir régulièrement des informations sur la vie des groupes. À l'instar du « diagnostic en marchant » réalisé par les villes dans différents quartiers dans le cadre de la Gestion urbaine de proximité (GUP), les chargé.es de médiation se rendent sur les sites afin de rencontrer et d'échanger avec les personnels de proximité et les locataires. Le partage d'informations entre services permet de repérer des personnes en difficultés sociales, ou les signes de difficultés à venir sur un site en particulier.

La prévention des expulsions, un travail partenarial

Des réunions sont mises en place avec les élus des villes afin de renforcer la collaboration entre les différents acteurs (élus, services sociaux, associations...) impliqués dans la gestion des expulsions lorsque la prévention et les actions précontentieuses n'ont pu aboutir. Ces réunions permettent d'élaborer des solutions adaptées aux besoins spécifiques des locataires.

Au cours de l'année 2023, 271 dossiers ont été transférés en contentieux. 67 dossiers contentieux ont été soldés en 2023, pour un montant de 82,6 K€.



05.

AVOIR DE L'AMBITION, MALGRÉ DES RESSOURCES CONTRAINTES



392
personnels

19 M€

de masse salariale (dont
15,9 M€ non récupérables
sur les charges)

8 500

heures de formation
dispensées

Les femmes et les hommes de Valdevy

2023 est une année de stabilisation de l'organisation générale de Valdevy, après une période post fusion consacrée à l'adoption d'une organisation adaptée à la taille de la nouvelle structure constituée.

De nombreux recrutements ont été lancés, pour lesquels la mobilité interne a été favorisée : 50 personnels en ont bénéficié, pour 65 recrutements externes.

Les métiers présents en proximité représentent une large part des besoins 2023 : des postes de gardien, chargé de secteur, chargé de relation locataire ont été pourvus, et des postes d'adjoint ont été créés dans deux agences pour renforcer leur organisation.

Pour la fluidification du fonctionnement avec l'ensemble des services, et dans le cadre de l'amélioration continue des pratiques, le service des Moyens généraux a également été renforcé et structuré. Des procédures ont été adoptées pour faciliter la gestion des réservations de matériels et de demandes d'archivage.

Autre fait marquant pour Valdevy en 2023 : la sortie programmée du patrimoine du Kremlin-Bicêtre, que la Ville avait fait le choix de confier à une coopérative. Le personnel de l'agence a été rencontré à de nombreuses reprises par la Direction et le service des Ressources humaines, afin d'anticiper les souhaits de chacun de poursuivre ou non au sein de Valdevy après le 31 décembre 2023.

Une charte des engagements mutuels au travail

Sur l'impulsion de la Direction de Valdevy, un groupe de travail s'est constitué en début d'année pour réfléchir collectivement aux attendus et aux incontournables des relations de travail et des valeurs partagées au sein de l'organisme. Accompagnée par le cabinet La Relationnelle, la réflexion s'est traduite en fin d'année par la proposition d'une charte des engagements mutuels, adoptée par la Direction. La charte a été dévoilée en février 2024 à l'occasion d'un séminaire de l'ensemble du personnel.



Focus métiers

o Service pré-contentieux et aide aux familles

L'impayé de loyer est traité depuis novembre 2023 par le service pré-contentieux et aide aux familles, au sein de la direction de la Gestion locative. Un accompagnement individuel est proposé par les chargés-es de pré-contentieux aux locataires en situation difficile.

“Le but de notre travail est d'éviter le passage en contentieux, synonyme de grosses difficultés. Il faut nous voir comme un appui aux locataires, un soutien.”

Shirley,
chargée de pré-contentieux

“L'accompagnement se fait au moyen de rendez-vous [...] On essaie de comprendre avec les familles ce qui conduit à la situation.”

Leslie,
chargée de pré-contentieux

o Service Gros sinistres et gestion des marchés

Les sinistres importants, comme les incendies, sont pris en charge depuis 2023 par un nouveau service au sein de la Direction technique de proximité. Son activité, transverse, vise à améliorer le traitement de sujets transverses à la gestion de proximité, aux marchés publics et à la gestion locative. Le service assure également le suivi des contrats et marchés de proximité, dont il travaille au renouvellement et à l'harmonisation progressive des prestations sur l'ensemble des territoires.

“Nous nous assurons de la remise en état du patrimoine tout en optimisant les frais, en lien avec les prestataires, avec les assurances et les experts pour les sinistres. Nous travaillons également à l'harmonisation des prestations sur le patrimoine, avec des marchés calibrés au plus près des besoins.”

Afif,
responsable du service

“En tant que service dédié, nous pouvons garantir une rapidité de traitement tout en permettant aux agences de poursuivre leurs missions quotidiennes.”

Alexandra,
assistante du service

L'ÉGALITÉ FEMMES - HOMMES CHEZ VALDEVY

91/100

d'index égalité
femmes hommes



221
hommes

171
femmes

Total **392**

— CADRES DE DIRECTIONS ET RESPONSABLES DE SERVICE —

15 hommes

20 femmes

— RÉPARTITION FONCTIONNAIRES / SALARIÉS DE DROIT PRIVÉ —

123 fonctionnaires

269 salariés de droit privé

Les moyens financiers

2023, une année marquée par l'inflation

La France a connu une forte période d'inflation entre 2021 et 2023, sous l'effet du choc des prix des matières premières, conséquence de la reprise post pandémie et de la guerre en Ukraine notamment. Cette inflation a eu un effet majeur sur les finances de l'office :

- Elle a fait gonfler mécaniquement les bases de calcul de la taxe foncière, qui, s'ajoutant à l'évolution de taux des collectivités, bondit de 13% (+ 2M€) en 1 an.
- Elle a provoqué une importante hausse des taux du livret A. Les emprunts des bailleurs étant indexés sur le taux du livret A, les intérêts ont augmenté de 5,3 millions d'euros.

Conséquences combinées de l'inflation et des coûts élevés de l'énergie, les charges récupérables ont augmenté de près de 15% (+ 5,2M€) en 1 an.

Cette conjoncture économique, difficile pour nos locataires, n'a pas été sans conséquence sur le niveau de l'impayé, qui atteint 12 M€ environ (dette des locataires présents).

La cession d'une partie du patrimoine

Fait marquant de l'année 2023, Valdevy a procédé en fin d'année à **la cession de son patrimoine situé sur la commune du Kremlin Bicêtre**, à la coop Kremlin-Bicêtre Habitat.

Si la sortie de ce patrimoine s'est traduite par des mouvements importants d'écriture comptable, elle ne pèse pas sur le résultat financier de l'organisme. En effet, cette cession prévue de longue date avait été anticipée, notamment par une provision de 12,4 M€, sur l'exercice 2022.

Permettant de compenser, seulement en partie, des charges en forte hausse, les recettes de l'organisme ont évolué de 7,2 %, l'incidence comptable de la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre mise à part (lire plus loin).

Première ressource de l'office, les loyers des logements ont généré une recette supplémentaire de 1,7 million d'euros, du fait de l'augmentation des loyers votée et appliquée à partir de mars 2023. Cette augmentation est cependant minorée par l'augmentation de la vacance des logements, provenant pour moitié des opérations à démolir en ANRU et hors ANRU. Les autres loyers (commerces, parking et foyers) ont également généré une recette supplémentaire de près d'1 million d'euros.

L'autofinancement net HLM de Valdevy représente en 2023 2,4 millions d'euros, soit 3 % des produits. Il correspond aux ressources dégagées qui viennent renforcer nos capitaux propres et nous permettre de réinvestir dans des opérations de construction, de réhabilitation ou de grosse réparation. Ce taux d'autofinancement est en baisse, flirtant avec le seuil d'alerte.

Cette vente de près de 2 000 logements a certes provoqué une baisse de la valeur du patrimoine de l'organisme, mais le dégage dans le même temps des dépenses liées aux remboursements des emprunts et des investissements prévus dans les réhabilitations au Kremlin-Bicêtre. L'effet de cette cession sur le résultat de l'organisme, bien maîtrisée, est donc minime.

PRODUITS en € réalisés	VALDEVY 2023	VALDEVY 2022	Variation réel	Variation en %
Loyers des logements	81 236 097,40	79 486 586,31	1 749 511,09	2,2%
RLS quittancée	-4 515 053,70	-4 773 486,07	258 432,37	-5,4%
SLS	1 002 628,60	806 229,48	196 399,12	24,4%
Autres loyers (com, PK, foyers)	6 908 469,03	6 301 222,78	607 246,25	9,6%
Loyers et SLS quittancés	84 632 141,33	81 820 552,50	2 811 588,83	3,4%
Provision pour charges locatives	37 282 858,47	33 580 989,44	3 701 869,03	11,0%
Autres produits d'exploitation	1 271 943,47	866 079,74	405 863,73	46,9%
Production immobilisée	613 340,23	636 113,50	-22 773,27	-3,6%
Reprise provision gros entretien	4 290 645,01	1 659 489,10	2 631 155,91	158,6%
Autres reprises	2 278 669,66	600 325,14	1 678 344,52	279,6%
Produits financiers	585 183,44	313 769,76	271 413,68	86,5%
Subvention d'exploitation	1 221 750,00	1 087 708,40	134 041,60	12,3%
Cession d'éléments d'actif	34 979 952,42	2 239 000,00	32 740 952,42	1462,3%
Produits exceptionnels	20 616 992,74	9 274 779,46	11 342 213,28	122,3%
Produits divers	79 875 093,92	16 677 265,10	63 197 828,82	378,9%
TOTAL PRODUITS	201 790 093,72	132 078 807,04	69 711 286,68	52,8%

Des recettes qui valorisent l'investissement de Valdevy dans la modernisation de son patrimoine

La vente de CEE : 1,39 M€

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) constitue l'un des principaux instruments de la politique de maîtrise de la demande énergétique.

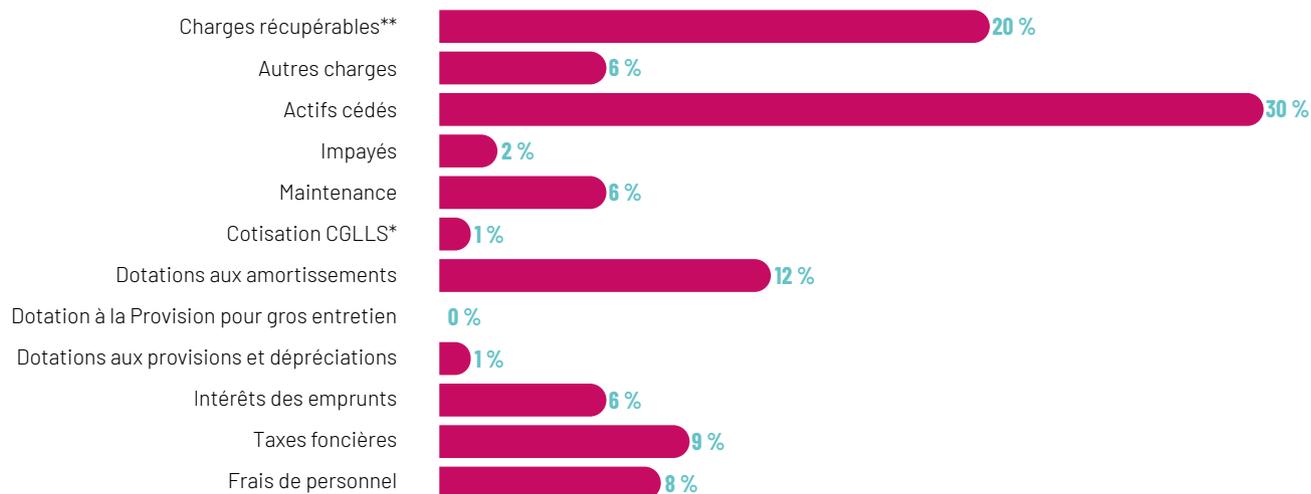
Les CEE comptabilisent les économies : plus l'économie d'énergie est importante ou plus elle dure dans le temps, plus le volume de CEE est grand. Valdevy est engagé dans un programme ambitieux de rénovation énergétique de ses résidences (isolation des toitures, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des fenêtres...) : à ce titre elle valorise des CEE en 2023 à hauteur de 1,393M€, grâce à la réhabilitation des résidences la Plaine 3 à Cachan et Frileuse à Gentilly.

Le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : 1,4 M€

Valdevy bénéficie de dégrèvement sur la TFPB au titre des travaux réalisés pour la rénovation et l'amélioration des logements. Il s'agit de travaux d'économie d'énergie, d'adaptation des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite et de rénovation dans les quartiers de la politique de la Ville (QPV). En 2023, ce dégrèvement a engendré une recette de 1,4 million d'euros.

CHARGES en € réalisées		VALDEVY 2023	VALDEVY 2022	Variation en %
Non récupérables	Frais de personnel	15 358 685	15 529 682	-1,1%
	Taxes foncières	17 885 730	15 822 316	13,0%
	Intérêts des emprunts	11 076 058	5 784 586	91,5%
	Dotations aux provisions et dépréciations	1 147 989	11 210 892	-89,8%
	Dotations à la Provision pour gros entretien (PGE)	0	0	-
	Dotations aux amortissements	23 815 091	22 989 397	3,6%
	Cotisation CGLLS*	1 351 502	1 503 525	-10,1%
	Maintenance hors salaire régie	12 462 246	13 177 347	-5,4%
	Coût de l'impayé (douteux et pertes)	3 583 972	3 008 109	19,1%
	VNC éléments actifs cédés	60 357 549	100 072	60213,9%
Autres charges	11 818 715	11 145 356	6,0%	
Charges récupérables**		40 500 461	35 287 103	14,8%
TOTAL		199 357 999	135 558 387	47,1%

STRUCTURE DES CHARGES 2023



*CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social

** Dépenses avancées par l'Office mais à la charge du locataire via sa provision pour charge

