



2024

**Rapport
d'activités**

**Val d'Oise Habitat
se renforce**



**val
d'oise**
le département
Val d'Oise Habitat

Sommaire

L'édito	3
Val d'Oise Habitat en 2024	4
Notre nouvelle gouvernance	6
L'Office se renforce	8
Un projet d'entreprise qui structure nos actions	10
I. À vos côtés	
1. Proximité et qualité de service	12
2. Celles et ceux qui portent nos engagements au quotidien	20
II. Durable	
1. Interventions dans le patrimoine	26
2. Répondre aux besoins des territoires	32
III. Responsable	
Une gestion exemplaire et maîtrisée	46

Rapport d'activités 2024 de Val d'Oise Habitat
Directrice de la publication : Séverine Leplus
Coordination et rédaction : Laure Ngombi
Conception-réalisation : Neway Partners
Crédits photos : Val d'Oise Habitat, Adobe Stock

L'édito

2024 a marqué une étape importante pour Val d'Oise Habitat.

Avec la fusion de Val d'Oise Habitat avec Val Parisis Habitat en janvier 2024, Val d'Oise Habitat est désormais l'unique bailleur public du département. Cette évolution nous permet de renforcer notre ancrage territorial, d'élargir notre patrimoine, d'intégrer de nouveaux talents et de consolider notre rôle de partenaire public du logement social dans le Val d'Oise.

Un nouveau projet d'entreprise, « Ensemble pour 2028 », vient structurer nos actions autour de trois grands axes forts : « À vos côtés », « Durable » et « Responsable ». Être « à vos côtés », c'est rester présents sur le terrain, à l'écoute, attentifs aux besoins de chacun, locataires comme collectivités. Être « durable », c'est investir dans un habitat de qualité, performant sur le plan énergétique et pensé pour durer. Être « responsable », c'est inscrire nos actions dans une démarche rigoureuse et éthique.

Nous poursuivons le déploiement d'actions concrètes **au service de la qualité de service et du quotidien des locataires**, avec notamment le développement d'un extranet dédié, l'optimisation de nos outils et de nos organisations internes, ainsi qu'une **attention accrue portée à l'entretien du patrimoine**, à la **proximité** et à l'**accompagnement** des habitants.

Fort de **l'engagement de l'ensemble de nos collaborateurs**, de la confiance de nos partenaires et de l'implication de nos locataires, Val d'Oise Habitat aborde cette nouvelle phase avec sérénité et ambition.



**Marie-Christine
CAVECCHI**

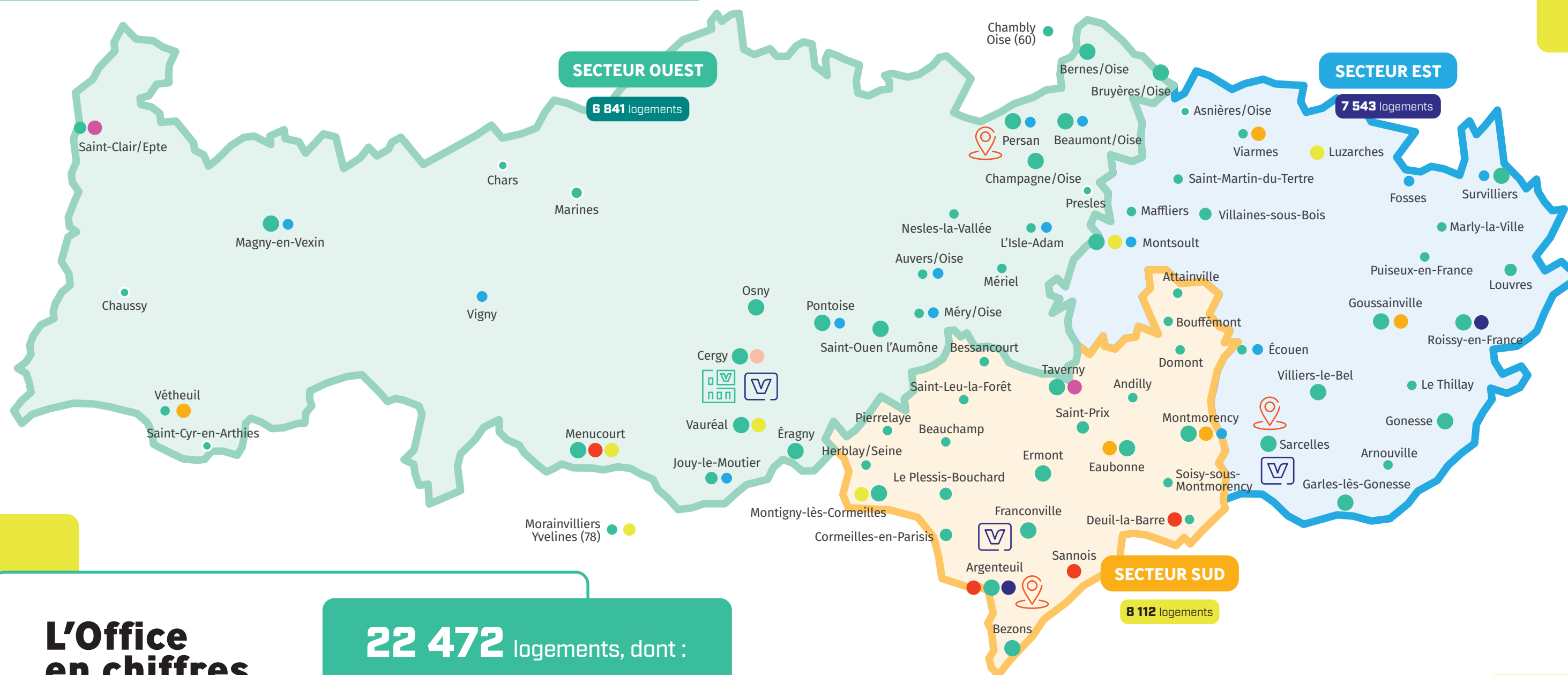
Présidente du Conseil
départemental du Val d'Oise
Présidente de Val d'Oise
Habitat



**Séverine
LEPLUS**

Directrice
générale
de Val d'Oise
Habitat

Val d'Oise Habitat en 2024



L'Office en chiffres

 **396**
collaborateurs

 **73**
communes

 **254** locaux commerciaux
et professionnels répartis
sur 34 communes

22 472 logements, dont :

 **21 080**
logements sociaux dont **54 %** en QPV

 **851** logements adaptés en foyers et résidences

 **541** logements de gendarmes et **13** casernes de gendarmerie









Logements sociaux

- Jusqu'à 50 logements
- De 50 à 100 logements
- 100 logements et +

- EHPAD
- Foyer Personnes Handicapées
- Foyer Jeunes Travailleurs
- Résidence Personnes Âgées
- Résidences intergénérationnelles
- Résidences universitaires
- Gendarmeries

Notre nouvelle gouvernance

Un nouveau Conseil d'Administration à l'issue de la fusion avec Val Parisis Habitat en 2024

Membres issus de l'organe délibérant du Conseil départemental du Val d'Oise :

Marie-Christine CAVECCHI
Présidente

Xavier HAQUIN

Nadia METREF

Alexandre PUEYO

Agnès RAFAITIN-MARIN

Ramzi ZINAOU

Membre désigné par le Conseil départemental du Val d'Oise représentant une association œuvrant pour l'insertion :

Tatiana PRIEZ

Membres du comité social et économique (CSE) de l'Office :

Rachid AKHRAZ

Marlin BOTROS

Valérie DE FARIA

Malik DJABALI

Personnalités qualifiées désignées par le Conseil départemental du Val d'Oise :

Patrick BAQUIN

Odile DROUILLY

Sabrina ECARD

Pierre LE BEL

Georges MOTHRON

Dominique NEVEU

Emmanuel VIEGAS

Membres représentants des locataires :

Abdelkrim BOURAKBA

Linda BOUSLAMTI

Jérôme PACCINI

Sandra YAKOWENKO

Organisations syndicales les plus représentatives dans le Val d'Oise :

Daniel BLANC

Raoul JOURNO

Instances



5 Conseils d'Administration
↳ **31** délibérations



5 bureaux
↳ **18** délibérations

Principales commissions

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL) :



51 CALEOL



1 005 logements attribués en rang 1 sur **2 161** dossiers examinés

La Commission Technique d'Attribution des Logements Libres (CTALL) :



8 CTALL



11 logements locatifs libres ou intermédiaires attribués sur **41** dossiers examinés



9 ventes réalisées de logements sous le régime de la vente HLM

Commissions d'Appel d'Offres (CAO) :



15 CAO



43 Marchés attribués

La Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie :



629 familles accompagnées via nos dispositifs d'aide sociale, pour un montant global de **473 205,96 €**



4 CSSCV

Une concertation active : le Conseil de Concertation Locative :



3 Conseils de Concertation Locative Patrimoniale



1 Conseil de Concertation Locative d'Agence + **1 PV** de carence



8 Conseils de Concertation Locative résidentiels

L'Office se renforce

Depuis le 1^{er} janvier 2024, Val d'Oise Habitat a franchi une nouvelle étape en intégrant Val Parisis Habitat. Cette fusion fait de Val d'Oise Habitat l'unique bailleur public du département, consolidant ainsi son rôle de partenaire clé du logement social en Val d'Oise.

Nous avons ainsi repris la gestion de près de 2 000 logements et de 40 locaux commerciaux, majoritairement situés à Ermont, renforçant ainsi notre patrimoine dans le secteur Sud (voir carte du patrimoine en page 4).

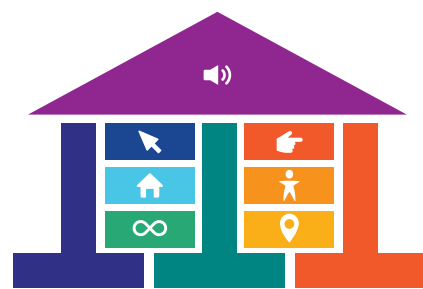
Une trentaine de collaborateurs issus de Val Parisis Habitat fait désormais pleinement partie des équipes de Val d'Oise Habitat et contribue activement à nos missions, garantissant une continuité de service et une proximité renforcée avec les locataires.



Un projet d'entreprise qui structure nos actions



L'année 2024 a marqué une nouvelle étape pour Val d'Oise Habitat avec le lancement de son projet d'entreprise « Ensemble pour 2028 ». Fruit d'une réflexion collective, ce projet fixe une ambition claire : faire de Val d'Oise Habitat le partenaire public de l'habitat au service du Val d'Oise.



Responsable Durable À vos côtés

La maison, symbole de notre projet

« Ensemble pour 2028 » structure notre vision pour renforcer notre engagement envers les habitants et les territoires, pour répondre aux défis / enjeux du secteur :

- évolution des attentes des locataires et des collectivités,
- transition numérique et énergétique.
- exigences réglementaires,

Un projet d'avenir, un engagement collectif

« Ensemble pour 2028 » est un projet porté par l'ensemble des collaborateurs. Chaque métier, chaque expertise contribue à construire un Office plus performant, plus innovant et plus proche des attentes des locataires et de nos collaborateurs.

Ce projet repose sur **3 engagements fondamentaux** :



À vos côtés : assurer un cadre de vie de qualité aux locataires et renforcer le bien-être des collaborateurs en misant sur la proximité et la qualité de service.



Durable : bâtir un modèle résilient et stable pour assurer l'avenir de Val d'Oise Habitat et pérenniser son action au service du territoire.



Responsable : garantir un fonctionnement sécurisé et conforme de l'Office, en agissant avec rigueur et responsabilité.

Pour concrétiser ces engagements, **7 orientations stratégiques** structureront nos actions d'ici 2028 :



Assurer une pérennité financière pour continuer à investir, innover et développer notre patrimoine.



Assurer un patrimoine de qualité, en renforçant la maintenance, la réhabilitation et la construction.



Accompagner la transformation numérique pour moderniser nos services et faciliter les démarches des locataires.



Accompagner le parcours locataire en favorisant la mobilité résidentielle et en adaptant notre offre aux besoins de chacun.



Valoriser et accompagner le capital humain pour atteindre une efficacité collective afin d'assurer un environnement de travail motivant et collaboratif.



Adapter notre politique de l'Habitat aux besoins des territoires pour proposer des solutions adaptées aux spécificités locales.



Développer la visibilité et la notoriété de l'Office, en renforçant son rôle de bailleur public de référence.

I. À vos côtés

1. Proximité et qualité de service

Parce que la satisfaction des locataires et le bien-être des collaborateurs sont essentiels, nous nous engageons à renforcer la proximité et la qualité de service. Être « À vos côtés », c'est garantir un accompagnement attentif et efficace, proposer des solutions adaptées à chaque besoin et bâtir une relation de confiance durable avec nos locataires, nos partenaires et nos équipes.

Val d'Oise Habitat met un point d'honneur à accompagner ses résidents dans leur parcours de vie, en leur proposant un service de qualité et une écoute attentive à leurs besoins. Grâce à un maillage sectoriel et des dispositifs d'accompagnement ciblés, nous renforçons chaque jour notre lien avec nos locataires.

- Des actions de solidarité au plus près des habitants
- L'accompagnement et le soutien à nos locataires
- Attributions et mobilité résidentielle
- De locataire à propriétaire : le parcours résidentiel
- À l'écoute de nos locataires
- Un maillage territorial de proximité



1 005

logements attribués (rang 1)



8 000

bénéficiaires d'aides au logement



1,34 %

de vacance



6 %

de taux de rotation



3 agences, **3** antennes



281

collaborateurs dédiés aux locataires et aux territoires



144

gardiens, **73** loges



82 %

se sentent bien dans leur résidence



10 756

places de stationnement gérées

Des actions de solidarité au plus près des habitants

L'engagement social de Val d'Oise Habitat se traduit par des actions de solidarité concrètes et des partenariats durables avec les associations locales.

Face aux difficultés économiques rencontrées par certains locataires, Val d'Oise Habitat a mobilisé une large palette de dispositifs d'aide individualisée.

En 2024, 629 ménages ont été accompagnés pour un montant global de **473 205,96 €**



Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie (CSSCV - commission interne)
48 familles aidées : 53 367 €



Logements adaptés
53 ménages : 229 626,78 €



569 ménages soutenus via le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour un montant de **411 679 €**



Dispositif Soli'AL (aides à l'énergie, à la quittance, accompagnement social)
6 959 €



Soutien aux jeunes locataires via le dispositif Confiance Île-de-France
1 200 €

L'accompagnement et le soutien à nos locataires

En parallèle, 33 actions ont été menées dans le cadre de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour un montant de **2 443 333 €**

Ces actions ont permis de renforcer la tranquillité résidentielle, le lien social et l'animation de la vie de quartier, en partenariat avec les acteurs locaux.



Attributions et mobilité résidentielle



En 2024, 1 005 logements ont été attribués, permettant à des familles, des jeunes en insertion et des personnes en situation de précarité d'accéder à un logement stable.

Dans une logique de fluidité du parcours résidentiel, Val d'Oise Habitat a également **accompagné 137 ménages** dans un changement de logement plus adapté à leurs besoins, favorisant ainsi la mobilité résidentielle et la mixité sociale. Parmi les outils mobilisés, **la bourse Échanger-Habiter**, lancée en 2021, permet aux locataires d'échanger leur logement avec un autre ménage volontaire.

En 2024, **29 échanges** ont été validés en rang 1 par la commission d'attribution (CALEOL), dont 11 concernant directement les locataires de Val d'Oise Habitat.

De locataire à propriétaire : le parcours résidentiel

Val d'Oise Habitat soutient ses locataires dans leur accession à la propriété grâce à des dispositifs adaptés, tels que la vente HLM et le Prêt Social Location-Accession (PSLA).

En 2024, 9 logements ont été vendus à des locataires désireux de devenir propriétaires.

Pour sécuriser ces parcours, l'Office garantit à l'acquéreur le rachat du bien et un relogement en cas d'aléas de la vie, un engagement fort en faveur de la stabilité résidentielle.



66

Accompagner nos locataires vers la propriété, c'est leur offrir une nouvelle étape dans leur parcours résidentiel, en toute sécurité. Cette possibilité d'évolution est au cœur de notre engagement social.

Bérangère MALLET Directrice Gestion, Commercialisation et Vente



À l'écoute de nos locataires

Afin d'améliorer la qualité de service et de renforcer le dialogue avec ses locataires, Val d'Oise Habitat s'appuie sur la réalisation régulière d'enquêtes de satisfaction. Ces enquêtes visent à évaluer des aspects clés du quotidien des résidents, tels que la qualité de vie dans leur résidence ou la relation avec l'Office. En 2024, **2 enquêtes** portant sur la satisfaction de nos locataires ont été réalisées. Tout au long de l'année, nous menons aussi des enquêtes auprès de nos nouveaux locataires après leur entrée dans leur logement.

- **82 %** de nos locataires se sentent **bien** dans leur résidence **+ 4% (79 % en 2023)**.
- La qualité de vie est ressentie comme **agréable** pour **67 %** des locataires **+ 11 % (60 % en 2023)**.

Le Traitement des réclamations

En 2024, nous avons enregistré 52 088 réclamations :

- **85 %** des locataires affirment qu'il est **facile de nous contacter**, avec une augmentation de « **tout à fait satisfaits** » de **3 %**.
- Le délai de prise en charge des réclamations s'améliore : **2,7 jours en moyenne en 2024** (contre 3,8 en 2023).



Un maillage territorial de proximité

Au cœur de sa mission de service public, Val d'Oise Habitat s'appuie sur un maillage territorial structuré autour de 3 agences, 3 antennes et 73 loges couvrant l'ensemble du département. Ce maillage garantit une présence locale forte, une meilleure réactivité et un accompagnement quotidien des locataires.

Chaque agence pilote un secteur géographique composé de plusieurs communes, résidences et typologies de logements (sociaux, adaptés, intergénérationnels...). Ce fonctionnement de proximité permet d'adapter les réponses aux réalités locales, de renforcer les liens avec les partenaires et de maintenir une gestion humaine et de terrain.

Agence Ouest - Cergy

Antenne : Persan



6 841
logements gérés dont **49 % en QPV**



29
communes



43
gardiens de proximité



8 casernes de gendarmerie
et **439** logements de gendarmes



3 Résidences intergénérationnelles
↳ **[280 logements]**



237
logements adaptés, dont :

- **61** logements en EHPAD
- **23** en résidences pour personnes âgées
- **150** en résidences universitaires
- **3** en foyers pour personnes handicapées

Un maillage territorial de proximité

Agence Sud – Franconville

Antenne : Argenteuil



 **8 112**
logements gérés dont **24 % en QPV**

 **23**
communes

 **52**
gardiens de proximité

 **1** caserne de gendarmerie
et **39** logements de gendarmes

 **2** Résidences intergénérationnelles
↳ **[184 logements]**

 **273**
logements adaptés, dont :

- **91** logements en EHPAD
- **8** en résidences sociales
- **80** en résidences pour personnes âgées
- **94** en foyers pour personnes handicapées

Agence Est – Sarcelles

Antenne : Villiers-le-Bel



 **7 543**
logements gérés dont **63 % en QPV**

 **21**
communes

 **48**
gardiens de proximité

 **4** casernes de gendarmerie
et **87** logements de gendarmes

 **2** Résidences intergénérationnelles
↳ **[267 logements]**

 **341**
logements adaptés, dont :

- **128** en résidences pour personnes âgées
- **213** en foyers pour jeunes travailleurs

Les équipes des agences assurent une présence au quotidien, gèrent les réclamations, accompagnent les ménages, pilotent les travaux de proximité et soutiennent les projets locaux en lien avec les élus et les partenaires associatifs. Ce modèle de gestion territorialisée permet à Val d'Oise Habitat d'être un acteur de terrain, réactif, humain et proche des besoins des locataires.

66

Aurore FORESTIER Directrice de la proximité



I. À vos côtés

2. Celles et ceux qui portent nos engagements au quotidien

Chez Val d'Oise Habitat, les femmes et les hommes qui composent l'Office sont au cœur de l'action. Leur engagement quotidien permet de garantir un service de qualité à l'ensemble des locataires, de faire vivre les projets de territoire et de porter les valeurs de l'habitat social avec exigence et humanité.

Avec près de **400 collaborateurs** mobilisés en 2024, dont **plus de 70 %** directement sur le terrain, l'Office affirme son attachement à une gestion humaine et de proximité. Portée par un projet d'entreprise ambitieux, une politique RH dynamique et une culture managériale en évolution, l'année 2024 a été marquée par de nombreuses avancées en matière de qualité de vie au travail, de formation, d'insertion et de performance interne.

- **Qualité de vie et conditions de travail (QVCT)**
- **Insertion et alternance : une politique volontariste - La Fabrique et les bénéficiaires du RSA**
- **Plan de formation et développement des compétences**
- **Performance RH et outils au service de tous**
- **Moments forts & cohésion**

66

Derrière chaque action menée par Val d'Oise Habitat, il y a l'engagement des femmes et des hommes qui composent l'Office. Notre mission RH, c'est de créer les conditions pour qu'ils puissent s'épanouir, progresser, et contribuer pleinement à un service public de qualité, au plus près des habitants.



Sarah BARRANCO Directrice des Ressources Humaines



396
collaborateurs



43,6 ans
la moyenne d'âge



25 alternants en 2024
[années scolaires
2023/2024 et 2024/2025]



281 [+de 70% des effectifs]
collaborateurs au plus près des
locataires (= personnes travaillant
au sein du pôle Direction des Politiques
Locatives et Territoriales)



12 médaillés du travail :
5 argent et 2 vermeil
et 4 or et grande or : 1 [40]



2156 €
le coût pédagogique moyen par formation



4 835
heures de formation pour **98** sessions



20 heures de formation
en moyenne par collaborateur



243
collaborateurs ont
bénéficié d'une formation
et **423** stagiaires



62 %
le taux d'accès
à la formation

Qualité de vie et conditions de travail (QVCT)

En 2024, Val d'Oise Habitat a déployé une série d'actions concrètes pour améliorer le bien-être au travail :

- Organisation d'**ateliers bien-être** (sommeil, yoga du visage)
- Mise à disposition de **ballons-sièges** dans les salles de réunion pour **encourager une meilleure posture**
- Partage de **conseils pratiques** et réalisation d'un **questionnaire QVCT**
- Participation aux **Virades de l'espoir**
- Lancement du **challenge "marche"**, couronné par un total impressionnant de **8 416 km parcourus collectivement en 12 jours**

Insertion et alternance : une politique volontariste - La Fhabrique et les bénéficiaires du RSA

Engagé pour l'emploi et l'insertion, Val d'Oise Habitat a participé activement au lancement du CFA de la branche HLM, **la Fhabrique**, en accueillant **5 alternants gardiens**.

En parallèle, une opération inédite a été menée avec France Travail et le Département du Val d'Oise :

10 bénéficiaires du RSA ont ainsi suivi une **préparation opérationnelle à l'emploi** (POEI) pour se former au métier de gardien, avant d'intégrer l'Office en 2024.



Intervention Séverine Lepius
au Congrès HLM 2024 sur le CFA
La Fhabrique

Plan de formation et développement des compétences

L'année 2024 marque la fin d'un cycle de formation centré sur cinq axes structurants :

- Garantir la **sécurité des biens et des personnes**
- Accompagner la **bonne appropriation** du **projet d'entreprise**
- Accompagner la **professionnalisation** et la **montée en compétences** des équipes sur des **actes métiers**
- Améliorer l'utilisation des **outils informatiques**
- Renforcer la **fonction managériale**



Le nouvel accord GEPP (Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels), signé en décembre 2024, s'inscrit pleinement dans la stratégie « Ensemble pour 2028 » avec des actions renforcées pour accompagner l'évolution professionnelle sur les trois prochaines années.



Performance RH et outils au service de tous

Pour accompagner la transformation de l'Office et améliorer le quotidien des équipes, Val d'Oise Habitat mise sur des outils RH performants, une gestion optimisée et des dispositifs favorisant l'agilité et la continuité de service.

Digitalisation des outils RH



Trois outils majeurs ont été déployés ou optimisés en 2024 :

- **Poplee socle RH** pour la gestion administrative
- **Poplee Formation**, avec un catalogue en ligne et un système de validation automatique
- **ATS** (outil de gestion des candidatures), facilitant la mise en relation entre les managers et les candidats

Désormais, les documents RH courants sont entièrement dématérialisés, contribuant à simplifier le quotidien des équipes.

Optimisation de la continuité de service

Parce que la continuité de service est essentielle à l'exercice des missions d'un bailleur public, un important chantier a été engagé pour refondre l'organisation actuelle, avec l'appui de toutes les directions concernées, afin d'améliorer la réactivité et l'efficacité auprès des locataires, des partenaires et des collaborateurs.



Moments forts & cohésion

Tout au long de l'année, Val d'Oise Habitat a renforcé la cohésion interne en valorisant les temps collectifs, les échanges entre équipes et les moments de convivialité. Ces instants partagés participent à créer une culture d'entreprise solidaire et fédératrice.

Réorganisation des espaces du siège

La révision des espaces de travail du siège a permis d'optimiser le confort, la collaboration et l'usage des locaux, notamment à travers la création d'espaces permettant aux collaborateurs de s'isoler pour des réunions en visio par exemple.



2 Séminaires managers

Pour la seconde année consécutive, l'ensemble des managers de Val d'Oise Habitat ont été réunis lors de deux séminaires (juin et septembre), axés sur :

- Le nouveau **projet d'entreprise**
- La formalisation d'**objectifs SMART**
- La **gestion des émotions** et les **postures managériales**

Actions de cohésion d'équipes

Pour renforcer les liens au sein des services, Val d'Oise Habitat a alloué un budget à chaque directeur, dédié à la cohésion de son équipe.



II. Durable

I. Interventions dans le patrimoine

Chez Val d'Oise Habitat, construire et réhabiliter durablement, c'est faire le choix d'un patrimoine de qualité, adapté aux enjeux énergétiques et environnementaux.

À travers nos programmes de réhabilitation thermique, nos travaux d'entretien structurant, et une gestion rigoureuse des consommations, nous agissons concrètement pour améliorer le confort des locataires tout en réduisant l'empreinte énergétique de notre parc.

Cette démarche guide nos choix d'investissement et structure notre stratégie patrimoniale : bâtir et entretenir aujourd'hui des logements sobres, fiables et durables pour répondre aux besoins des territoires, dans la durée.

- **La performance énergétique du patrimoine au service du confort et de la qualité de vie**
- **La Régie interne : des interventions ciblées**

66

Réhabiliter, maintenir, se conformer aux nouvelles réglementations, c'est garantir la sécurité, redonner du confort et de la dignité, améliorer la performance énergétique de nos logements, tout en respectant les parcours de vie de nos locataires. Chaque chantier engagé est une réponse concrète aux enjeux sociaux et environnementaux.



Joël COLOMB Directeur Technique et de la Maîtrise d'Ouvrage



116
logements réhabilités
réceptionnés



2 067 €
le coût moyen d'entretien annuel
par logement



1 833 logements en
chantier de réhabilitation



27,7 millions €
investis dans le patrimoine :
- remplacement de composants
- réhabilitations

Les interventions majeures dans le patrimoine

Résidence Galande



Travaux : isolation thermique, remise en peinture des garde-corps et modernisation des évacuations de chaudières.



Gonesse

 **13 logements individuels**

 **Début du chantier :**
Novembre 2023

 **Date de réception :**
Juin 2024

 **Prix de revient :**
367 000 €

 **Étiquettes énergétiques :** C et D

Résidence Les Rougettes



Cergy

 **164 logements**

 **Début du chantier :**
Juin 2023

 **Date de réception :**
Septembre 2024

 **Prix de revient :**
3 800 000 €



Travaux : renforcement de l'isolation thermique et réfection de la façade.

Réhabilitation réceptionnée en 2024

6 et 20 rue Paul Valéry



Sarcelles

 **116 logements**

 **Début du chantier :**
Avril 2021

 **Date de réception :**
Avril 2024

 **Prix de revient :**
8 719 000 €

 **Étiquette énergétique :** D



Travaux : réhabilitation thermique et technique sans isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, modernisation des installations intérieures, raccordement au réseau de chaleur urbain.

Résidence Les Marronniers



Survilliers

 **33 logements**

 **Début du chantier :**
Septembre 2023

 **Date de réception :**
Juin 2024

 **Prix de revient :**
573 000 €

 **Étiquette énergétique :** D



Travaux : isolation thermique par l'extérieur, amélioration des équipements extérieurs et traitement des façades.

La Régie interne : des interventions ciblées

En 2024, le service de la Régie a poursuivi ses missions, en menant **71 interventions**. L'activité a été marquée par une prédominance des travaux d'embellissement, représentant **68 %** des interventions, principalement des travaux de peinture.

Des missions pour améliorer les conditions de travail des équipes



La régie s'est également mobilisée sur des missions de serrurerie (12 %), d'aménagements de locaux (15 %) et de création de mobilier sur mesure (5 %), contribuant ainsi à améliorer les conditions de travail des équipes internes tout en optimisant les coûts.



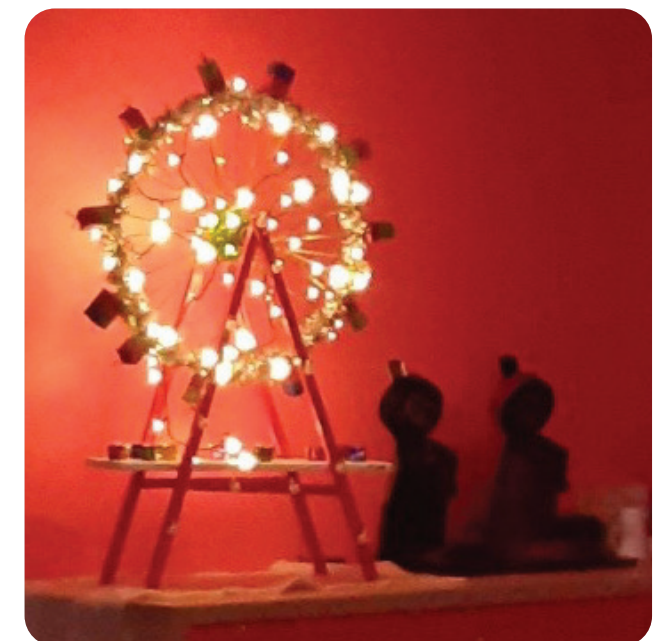
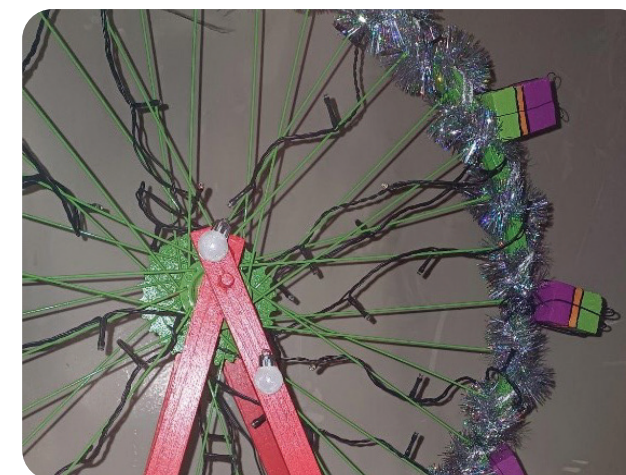
Réalisations notables



Parmi ces réalisations, on compte :

la réfection complète de la résidence du Perreux à Argenteuil (intérieur et extérieur), l'aménagement de bureaux et d'espaces fonctionnels pour certaines directions, ou encore la mise en place d'un espace courrier dans le bâtiment Béloise du siège.

Enfin, fidèle à sa créativité et à son engagement en faveur du réemploi, la régie a confectionné des décorations de fin d'année à partir de matériaux recyclés pour les locaux : **deux casse-noisettes et une miniature de grande roue ont ainsi été mises à disposition pour les animations de fin d'année sur les résidences.**



La régie interne, c'est l'alliance du savoir-faire, de la réactivité et du sens du service. Chaque intervention est pensée pour améliorer le quotidien, optimiser les ressources et valoriser notre patrimoine, dans une logique d'efficacité et de proximité.

66

Sophie ROYER Responsable de la Régie interne



II. Durable

2. Répondre aux besoins des territoires

En 2024, **181 logements et une caserne de gendarmerie** ont été mis en service et **336 étaient en cours de construction**. Nos opérations neuves intègrent des exigences élevées en matière de performance énergétique, de confort d'usage et d'intégration architecturale. Nous privilégions des bâtiments aux étiquettes énergétiques performantes (A ou B), et certains programmes sont certifiés NF Habitat HQE. Ces constructions traduisent notre volonté d'offrir aux locataires des logements sobres en consommation, adaptés aux besoins des territoires, tout en maîtrisant leur coût d'usage.

- Logements livrés en 2024
- Logements en cours de construction en 2024
- Offrir des services de proximité
- Un engagement durable aux côtés de la gendarmerie

66

Chaque chantier de construction neuve engagé est une occasion de réinventer le cadre de vie des habitants. Nous construisons durablement, renovons en pensant au confort, à l'économie d'énergie et à la qualité de vie. C'est notre responsabilité en tant que bailleur public.



Stéphane WALLON Directeur Stratégie Patrimoniale

Logements livrés en 2024

Résidence Évidence



Le Plessis-Bouchard



12 logements sociaux



Livraison : Janvier 2024



Prix de revient : 2 332 000 €



Étiquette énergétique : C

12 places de stationnement (6 en sous-sol et 6 en extérieur). Le bâtiment C est exclusivement réservé à Val d'Oise Habitat pour un montant de 2 232 000€

Résidence Les Acacias



Cormeilles-en-Parisis



31 logements sociaux



Livraison : Janvier 2024



Prix de revient : 5 770 000 €



Étiquette énergétique :
• 22 logements en C
• 9 logements en B



31 places de stationnement en extérieur.

Résidence Beaumont

31 places de stationnement dont 13 places situées en extérieur et 18 places en sous-sol.



Maffliers



24 logements sociaux



Livraison : Avril 2024



Prix de revient : 5 240 000 €



Étiquette énergétique : C



Résidence Les Jonquilles



Bruyères-sur-Oise



12 logements sociaux



16 places de stationnement



Livraison : Décembre 2024



Prix de revient : 2 132 000 €



Étiquette énergétique : C

Logements livrés en 2024



Résidence Plaine de France



Bouffémont

 27 logements

 Livraison :
Décembre 2024

 Étiquette
énergétique : C

 Prix de revient :
5 901 000 €

La résidence présente un traitement architectural élégant, avec des façades en bois et des balcons métalliques. Elle répond à l'ambition de fournir aux particuliers Valdoisiens des logements durables et garant de l'efficacité énergétique. Elle se compose de 27 logements locatifs sociaux allant du T2 au T4 et de 27 places de stationnement dont 25 seront situées en sous-sol et 2 en extérieur. Les logements situés en étage bénéficient tous d'un balcon et les logements du rez-de-chaussée bénéficient d'une terrasse privative.

Logements en cours de construction en 2024

Résidence Villa Arnoni



Arnouville

 **33 logements**

 **Prix de revient :**
6 896 000 €



Construction de 33 logements en locatif intermédiaire du T1 au T4 et 33 places de stationnement. Cette opération s'inscrit dans une opération globale de 90 logements collectifs répartis en trois bâtiments. Les 33 logements de Val d'Oise Habitat seront situés dans le bâtiment C.

Résidence Grande Rue



Fosses

 **18 logements**

 **Prix de revient :**
3 789 000 €



Construction de 18 logements sociaux du T2 au T5 et 18 places stationnement. Certains logements bénéficieront d'un jardin.

Résidence des Grandes Tannières



Saint-Leu-la-Forêt

 **8 logements**

 **Prix de revient :**
2 077 000 €



Construction de 8 logements sociaux. Ce sont des maisons individuelles de type T4 qui disposent chacune d'une place de stationnement.

Résidence Moissons Pétunia



Vauréal

 **26 logements**

 **Prix de revient :**
7 178 000 €



Construction de 26 logements collectifs et d'un local d'activités. Cette opération comprendra 21 logements sociaux, 5 logements en Logement Locatif Intermédiaire (LLI), ainsi qu'un local d'activité en pied d'immeuble. L'ensemble des logements bénéficiera d'un espace extérieur (balcon ou terrasse).

Logements en cours de construction en 2024

Résidence Sablons / Muguets

**Vauréal** **19 logements** **Prix de revient :**
5 475 000 €

Construction de 19 logements collectifs et d'une maison individuelle. Ce programme mixte comprendra 15 logements sociaux, 5 logements en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) répartis entre un petit collectif et une maison individuelle. Chaque logement disposera d'un espace extérieur.

Résidence Clos du Moulin

**Valmondois** **10 logements** **Prix de revient :**
2 837 000 €

Construction de 10 logements en Logement Locatif Intermédiaire (LLI).

Résidence Obré

Construction de 25 logements sociaux du T1 au T4. Les 25 logements, tous situés dans le hall B, sont accompagnés de 25 places de stationnement. Les logements en étage bénéficieront d'un balcon ou d'une terrasse tandis que ceux en rez-de-chaussée disposeront d'un jardinet privatif.

L'opération est certifiée NF Habitat HQE et comprend également un local vélos et un local dédié aux encombrants.

**Ermont** **25 logements** **Prix de revient :**
5 072 000 € **Étiquette énergétique : C**

Logements livrés en 2024



Un pôle de gendarmerie à Survilliers



Survilliers



35 logements

Prix de revient :
3 300 000 €

À Survilliers, Val d'Oise Habitat a livré en 2024 un ensemble structurant dédié à la Gendarmerie Nationale, combinant locaux opérationnels et logements de fonction pour les gendarmes et leurs familles.

Une caserne moderne de 579 m² réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, pour un montant de 3,3 millions d'euros comprenant :

- des bureaux fonctionnels,
- des espaces d'accueil du public
- des locaux opérationnels
- 16 places de stationnement



Logements de fonction adjacents à la gendarmerie



Survilliers



35 logements

Livraison :
Février 2024Prix de revient :
10 000 000 €

35 logements de fonction à destination de la Gendarmerie Nationale pour un coût de 10 millions d'euros :

- 19 maisons individuelles et 16 appartements allant du T2
- des espaces verts
- 91 places de stationnement

Ce projet traduit l'engagement de Val d'Oise Habitat à accompagner les forces de sécurité en leur offrant des infrastructures durables et adaptées, tout en participant à l'aménagement cohérent du territoire.

Un engagement durable aux côtés de la gendarmerie

Val d'Oise Habitat entretient un partenariat de longue date avec le groupement de gendarmeries du Val d'Oise et le Pôle Judiciaire de la Gendarmerie Nationale, en accompagnant leurs besoins en matière d'infrastructures et de logements.

Depuis près de 20 ans, Val d'Oise Habitat joue un rôle clé dans le développement et la gestion d'un patrimoine immobilier spécifique dédié à la gendarmerie. Le Conseil départemental, dès 2006 décide de confier à l'Office public départemental, dans le cadre d'une opération d'intérêt général la gestion, l'entretien, la construction de casernes de gendarmerie et de logements de fonction des gendarmes.

Au-delà de l'aspect technique ou immobilier, cette collaboration témoigne d'un engagement fort de Val d'Oise Habitat à accompagner, par des solutions concrètes et adaptées, les femmes et les hommes qui assurent la protection du territoire en leur offrant des conditions de travail et de vie optimales.

L'Office assure aujourd'hui la gestion de **13 casernes de gendarmerie** et plus de **500 logements de fonction**, auxquels s'ajoutent des locaux techniques et de services indispensables au bon fonctionnement des unités.



Offrir des services de proximité



254 locaux commerciaux, professionnels et associatifs répartis sur **34 communes**

Val d'Oise Habitat agit pour soutenir la vitalité commerciale des quartiers et renforcer la présence de services de proximité au bénéfice de ses locataires et des habitants du territoire. L'Office veille à préserver un tissu économique local dynamique et diversifié, en luttant contre la désertification commerciale et en favorisant l'installation de commerces utiles au quotidien.



Les locaux commerciaux, professionnels et associatifs sont majoritairement situés en pied d'immeubles, au cœur des bassins de vie. Leur implantation stratégique favorise l'ancrage local et la convivialité.

En parallèle, la mise à disposition de locaux à des associations permet de pérenniser des actions à vocation sociale, éducative ou culturelle et contribue au renforcement du lien social dans les quartiers.

Val d'Oise Habitat s'attache à adapter l'offre commerciale aux besoins réels des habitants, en travaillant main dans la main avec les communes, les partenaires locaux et les acteurs économiques.

Après la fusion de Val Paris Habitat en janvier 2024, Val d'Oise Habitat renforce son ancrage territorial en intégrant **40 locaux commerciaux** et **1 local associatif**, élargissant ainsi son réseau de services de proximité au cœur des quartiers.



III. Responsable

Une gestion exemplaire et maîtrisée

La pérennité de Val d'Oise Habitat repose sur une organisation solide et pérenne, capable de répondre aux défis du logement social sur le long terme. Être « responsable », c'est bâtir un modèle économique stable, optimiser nos ressources et garantir notre capacité à investir, innover et accompagner l'évolution des besoins du territoire. Cet engagement s'inscrit dans une dynamique de croissance maîtrisée et de responsabilité collective.

- Rapport de gestion
- Bilan
- Compte de résultats

66

2024 concrétise la mise en œuvre de la Convention d'Utilité Sociale avec un objectif de développement dépassé dont le financement a été assuré, conformément aux orientations stratégiques arrêtées par le Conseil d'Administration par des cessions d'actif. Dans un environnement économique instable, l'Office doit rester agile pour garantir sa trajectoire financière.



Pascal Claude Directeur Général Adjoint

Rapport de gestion

Faits caractéristiques 2024

- **Fusion Val Parisis Habitat**
Intégration au 1^{er} janvier 2024 du patrimoine et des collaborateurs de Val Parisis Habitat. les comptes 2024 incluent l'intégralité des opérations comptables de Val Parisis Habitat en tant qu'entités absorbés. Pour la comparaison avec les comptes 2023, ceux-ci les intègrent également.
- **Des dégrèvements de Taxes Foncières (TFPB)**
obtenus pour 4,1 M€ (5,2 M€ en 2023) et des ventes de Certificats d'Économie d'Énergie pour 1,4 M€ (2,8 M€ en 2023)
- **Taux de recouvrement en amélioration à 98,6 %**
sur l'activité logements
- **Des taxes foncières en augmentation de 4,5 % (contre 8 % en 2023)** couplé à une hausse de la Taxe sur les Ordures Ménagères (TOM)
- **Automatisation et sécurisation des flux sur les investissements. Analyse des règles comptables et des actifs**
- **Impact sur une année pleine du Livret A à 3 %**
- **10 M€ de titres participatifs émis auprès du Conseil Départemental et 5 M€ de titres participatifs** complémentaire auprès de la Banque des Territoires
- **Logements vendus**
Cessions de logements pour 24 M€ dont 22 M€ pour la vente en bloc de Gonesse Saint-Blin

Les objectifs de la CUS 06/2019 - 06/2025 sont mesurés sur la période 2019-2024. Val d'Oise Habitat a dépassé les objectifs en matière de développement avec les agréments suivants :

Année Agrément	PLAI	PLUS	PLS	Total
2019	0	0	0	0
2020	0	0	0	0
2021	33	52	45	130
2022	39	42	39	120
2023	31	37	49	117
2024	62	44	67	173
Total logements familiaux	165	175	200	540

Rappel Objectif CUS logement familial464

Maintien d'une exploitation génératrice de fonds propres

Les comptes annuels 2023 comprennent uniquement le patrimoine Val d'Oise Habitat. Pour permettre une comparaison sur un périmètre équivalent la colonne « Exercice 2023 » agrège les comptes annuels des deux OPH.

L'autofinancement net HLM s'élève à 9,4 M€⁽¹⁾, il représente 8,11 % des loyers.

L'Excédent Brut d'Exploitation est de 42,67 %. Il est stable par rapport à 2023.

En k€	⁽¹⁾ VOH + VPH Exercice 2023	Budget 2024	Exercice 2024	Écart	
				Budget	Exercice 2023
Loyers nets de RLS	113 018	116 284	116 530	246	3 512
Pertes sur charges	-1 325	-1 297	-1 602	-305	-278
Produits d'exploitation autres	13				-13
Coût de maintenance	-13 808	-15 717	-15 404	313	-1 596
Coût de gestion	-29 788	-30 042	-27 648	2 394	2 140
Taxe foncière	-16 650	-17 410	-17 155	255	-505
CGLLS	-2 683	-2 515	-2 514	1	169
Pertes sur créances locataires	-1 071	-1 500	-2 479	-979	-1 408
Marge sur accession	-35				35
Excédent Brut d'Exploitation	47 673	47 803	49 727	1 925	2 055
en % des loyers	42,18 %	41,11 %	42,67 %		
Autres produits et charges d'exploitation	2 955	2 838	1 633	-1 205	-1 322
Produits financiers	1 027	660	794	134	-233
Charges d'intérêts	-20 955	-24 366	-24 530	-164	-3 575
Autres produits et charges exceptionnelles	5 904	867	2 843	1 975	-3 061
Impôt Société	0			0	0
Capacité d'Autofinancement	36 602	27 802	30 467	2 665	-6 136
en % des loyers	32,39 %	23,91 %	26,15 %		
Remboursements d'emprunts locatifs	-26 414	-20 806	-21 107	-211	5 397
Autofinancement net	10 188	6 996	9 450	2 454	-738
en % des loyers	9,01 %	6,02 %	8,11 %		

Une augmentation des produits locatifs

Avec une vacance en légère augmentation (1,26 % de vacance commerciale contre 1,1 % en 2023), la variation des loyers (sans prise en compte de la Réduction de Loyer de Solidarité - RLS) est de 3,3 % pour 3,9 M€.

Les charges récupérables ajustées

L'écart sur charges récupérables est de 1,6 M€ contre 1,3 M€ un an auparavant.

Une sous récupération des charges d'1,6 M€ majoritairement expliquée par la vacance locative

Les plans d'étalement non encore quittancés aux locataires représentent 3 M€ en date du 31 décembre 2024. Cela correspond à une volonté de ne pas répercuter immédiatement aux locataires l'intégralité de l'augmentation du cout de l'énergie.

Une amélioration des coûts de gestion

Les coûts de gestion « méthode ANCOLS » regroupent la masse salariale ainsi que les charges externes. Ils sont en diminution par rapport à 2023 de 2,1 M€ et de 2,4 M€ par rapport au budget.

Le coût de gestion au logement s'établit à 1 214 € et il demeure inférieur à la valeur de référence de 1 345 € par logement des bailleurs franciliens (valeur 2021, source ANCOLS).

Une politique d'investissement soutenue

Les investissements de l'exercice 2024 se sont élevées à 63,8 M€.

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2023 avec VPH	Exercice 2024
Constructions neuves (y compris acquisition)	18 966	18 816	33 334	34 801	35 173
Réhabilitation	16 031	19 423	25 432	25 439	23 239
Remplacement de composant & Gendarmerie	5 083	6 925	7 576	7 984	4 244
Investissements de structure	124	665	1 107	1 115	1 143
	40 204	45 829	67 449	69 339	63 799

L'année 2024 se caractérise par un grand nombre d'opérations de réhabilitations en montage. Ainsi des travaux de réhabilitations débuteront en 2025 sur 955 logements et en 2026 sur 1 371 logements.

Les taxes foncières sur propriétés bâties en augmentation

Le poste des taxes foncières s'élève à 17,1 M€ et représente 14,7 % des loyers (11 % valeur de référence 2021 des bailleurs franciliens ANCOLS).

Une amélioration du recouvrement des loyers locatifs des logements

Le taux de recouvrement des logements s'établit à 98,57 % sur l'exercice 2024 contre 98,06 % en 2023.

 L'accompagnement des locataires en situation de difficultés est une composante prioritaire de l'Office.

En complément des plans d'étalements proposés dans le cas de régularisations de charges débitrices supérieures à 50 €, Val d'Oise Habitat a déployé des dispositifs d'accompagnement exceptionnels pour un montant de **97 858 €** pour aider au paiement des charges récupérables liées à l'énergie.

Au global, en 2024 nous avons accompagnés 629 familles via nos différents dispositifs d'aide sociale, pour un montant de 473 205,96 €.

Échéances des dettes des fournisseurs

En k€	Exigible < 30 jours	Exigible 30 - 60 jours	Exigible > 60 jours	Total général
Fournisseurs exploitation	5 774	447	-289	5 932
Fournisseurs investissement	2 840	2 023	781	5 644
Total dettes fournisseurs	8 615	2 470	492	11 576
n	74,82 %	21,33 %	4,25 %	
n + 1	62,69 %	18,37 %	18,94 %	

Les dettes fournisseurs s'élèvent au 31/12/2024 à **11,6 M€** dont **74,4 %** sont en stock depuis moins de 30 jours.

Le délai moyen de paiement des factures s'améliore nettement en 2024 puisqu'il est de 24 jours avec **88 %** des factures payées dans le délai réglementaire des 30 jours.

Ratio d'autofinancement

En k€	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2023 avec VPH	Exercice 2024
Résultat de l'exercice	3 739	3 826	7 530	5 639
+ Dotation aux amortissements et dépréciations	38 620	39 096	43 555	55 265
- reprise sur amortissements et dépréciations	-4 561	-3 507	-5 527	-5 654
+ valeur compta des éléments actifs cédés	201	201	1 995	10 114
- produit de cessions des éléments d'actifs	-1 447	-1 025	-6 947	-24 508
- quote part des subventions au résultat	-4 304	-3 608	-4 003	-10 390
CAF sur autofinancement	32 248	34 984	36 602	30 467
Remboursement Capital - locatif	-26 924	-24 438	-26 414	-21 017
Dotation sur intérêts compensateurs	0	-32		
Autofinancement net	5 324	10 513	10 188	9 450
Total des produits financiers	349	649		794
Total des produits activité (compte 70)	137 414	140 065		157 593
Charges récupérées (703)	37 926	36 955		42 162
Produits à prendre en compte	99 837	103 759		116 224
Ratio autofinancement	5,33 %	10,13 %		8,13 %
	moyenne des 3 dernières années			7,86 %

L'autofinancement 2024 ressort à **10,5 M€** soit **8,13 %** des loyers.

L'autofinancement moyen sur 3 ans est de **7,86 %**.

En additionnant les dépenses d'exploitation et d'investissement 2024, le coût d'intervention sur le patrimoine atteint en moyenne **2 067 €** par logement.

Bilan

Actif (en k€)	2022	2023	2023 VOH + VPH	2024
Immobilisations	983 035	1 017 431	1 080 942	1 085 649
Immobilisations incorporelles	10 816	11 319	11 319	8 811
Immobilisations corporelles	896 489	907 457	967 457	972 561
Immobilisations corporelles en cours	74 503	97 426	100 446	104 102
Immobilisations financières (2)	1 227	1 229	1 229	175
Stocks et en-cours	3 358	2 664	2 664	2 664
Fournisseurs débiteurs	780	945	945	218
Créances d'exploitation	40 804	43 350	44 956	52 048
Créances diverses	11 977	3 832	3 963	1 632
Disponibilités	25 345	26 238	40 694	40 083
Charges constatées d'avance	1 395	1 287	1 404	579
Charges à répartir sur plusieurs exercices	31	0	0	0
Passif (en K€)	2022	2023	2023 VOH + VPH	2024
Capitaux propres	274 650	288 312	313 765	333 481
Dotations et réserves	111 125	120 106	128 362	143 649
Report à nouveau	54 753	47 341	58 100	50 343
Résultat de l'exercice	3 739	3 826	7 529	5 639
Subventions d'investissement	105 033	107 039	109 774	108 850
Titres participatifs	0	10 000	10 000	25 000
Provisions	3 713	4 795	6 058	8 251
Dettes financières	756 339	768 841	820 860	812 445
Emprunts	742 398	751 059	801 576	792 216
Dépôts et cautionnements reçus	7 256	7 337	8 104	8 200
Intérêts courus non échus	5 574	10 444	11 179	12 028
Intérêts compensateurs	1	0	0	0
Créances clients	2 520	3 514	3 546	2 665
Dettes d'exploitation	21 847	21 382	22 301	15 296
Dettes diverses	7 655	8 904	9 038	10 734
Total Actif / Passif	1 066 725	1 095 748	1 175 568	1 182 872
Actif	1 066 725	1 095 748	1 175 568	1 182 872
Passif	1 066 724	1 095 748	1 175 568	1 182 872

Compte de résultats

En k€	2022	2023	2023 VOH + VPH	2024
Produits d'exploitation	144 158	147 035	162 204	166 467
Chiffre d'affaires	137 414	140 065	153 156	157 593
Production stockée	-1 052	-694	-694	
Production immobilisée	715	827	827	1 065
Subventions d'exploitation	217	177	177	143
Autres produits de gestion courante	2 303	3 155	3 213	2 012
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	4 561	3 507	5 528	5 654
Charges d'exploitation	136 314	133 955	146 619	157 147
Consommations de l'exercice en provenance de tiers	58 823	54 884	61 352	63 009
Impôts, taxes et versements assimilés	19 256	20 523	22 933	23 698
Charges de personnel	17 798	18 160	20 419	19 522
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	38 620	39 065	43 524	48 039
Autres charges de gestion courante	1 817	1 323	1 391	2 878
Résultat d'exploitation	7 844	13 080	12 585	9 320
Résultat financier	-10 072	-18 975	-19 959	-24 081
Résultat courant avant I	-2 228	-5 895	-7 374	-14 761
Résultat exceptionne	5 967	9 772	14 953	20 400
Résultat net de l'exercice	3 739	3 826	7 529	5 639



Événement annuel 2024
au Château d'Auvers-sur-Oise





Val d'Oise Habitat

1 avenue de la Palette
CS 20716 Cergy 95031 Cergy-Pontoise Cedex



01 34 41 61 17



valdoisehabitat.fr



contact@valdoisehabitat.fr

