

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 25 mai 2023, s'est réuni le 5 juin 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	Mme KANCEL
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M.RABUEL
M	Miguel	DONGUY		X	
M	François	DOUCET		X	
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES		X	Mme CHARBONNIER
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

18 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

17 avril 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, M. Pascal BRAND (à partir de la délibération n° 1), M. Noël CELATI (à partir de la délibération n° 1), Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY (à partir de la délibération n° 1), M. Luc LADIRE (à partir de la délibération n° 1), M. Michel LANNEZ, M. Philippe LESPINASSE, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE,
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à Mme Céline DI MERCURIO,
M. Serge CAMIER donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE,
M. Miguel DONGUY donne pouvoir à M. Hedi M'HALLAH,
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
Mme Marie JAY donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE (jusqu'à l'approbation du procès-verbal),
Mme Marie-Louise KANCEL donne pouvoir à Mme Céline AKOUHA,
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX,
Mme Dominique MENDES donne pouvoir à Mme Liliane CHARBONNIER,
Mme Edith PESCHEUX donne pouvoir à M. Noël CELATI.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR,
Mme Véronique CHALMANDRIER,
M. François DOUCET,
M. Joël CARDOVILLE.

La séance est ouverte à 18 h 13.

Mme DELAHAIE.- Bonsoir à toutes et à tous. Je vais procéder à l'appel.

(Mme DELAHAIE donne lecture des pouvoirs et des absents.)

Mme DELAHAIE.- Le quorum est atteint, nous pouvons commencer cette séance.

Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mars 2023

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques ? *(Non.)* Je le soumetts au vote.

Le procès-verbal de la séance du 20 mars 2023 est approuvé à l'unanimité.

Mme DELAHAIE.- Vous avez la parole, Madame MUSEUX.

Mme MUSEUX.- En tant que représentante de la Ville du Kremlin-Bicêtre et du maire, qui ne peut être présent à ce Conseil, je tenais aujourd'hui à expliciter auprès de vous la position de la Ville pour le Conseil d'administration de ce soir.

Tout d'abord, nous nous réjouissons que les délibérations relatives à la signature du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) Schuman aient été inscrites à l'ordre du jour à la suite de notre demande et aux engagements écrits pris par la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) KBH. L'adoption de ces délibérations permettra de sécuriser une opération lourde, menée avec l'appui des services de l'État et attendue par les habitants, ainsi que d'engager le processus de relogement des 120 familles de la résidence. Pour ces raisons, je vous annonce que la Ville du Kremlin-Bicêtre votera naturellement favorablement l'ensemble des délibérations relatives à l'opération PRIR Schuman.

Concernant la délibération relative à la prolongation de l'offre d'achat émise par Le Kremlin-Bicêtre, nous nous réjouissons, ici aussi, de la reprise des échanges au niveau technique visant à actualiser la valorisation financière du patrimoine, ainsi qu'à étudier le sujet de la reprise des personnels. Ces échanges permettront d'affiner les hypothèses jusqu'ici présentées pour faciliter l'opération de rachat de patrimoine et préparer au mieux le transfert de gestion effectif. Je souhaite mentionner toutefois deux coquilles, qui nécessitent une rectification de la délibération avant qu'elle ne soit soumise au vote.

La lettre de prolongation de rachat qui vous a été soumise est datée du 29 mars et non du 15 mai, comme cela est mentionné dans la phrase : « Vu la lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine, ainsi que ses demandes de prolongation en date du 30 novembre... » La deuxième chose, c'est que l'interlocuteur de Valdevy dans le cadre de la reprise des réunions techniques n'est pas Logial Coop à ce jour, contrairement à ce qui est indiqué à l'avant-dernier « considérant », mais bien le préfigurateur de la SCIC HLM mandaté par celle-ci. Sous réserve de ces deux modifications, la Ville du Kremlin-Bicêtre votera favorablement cette délibération.

En revanche, compte tenu de la poursuite des discussions techniques visant à finaliser l'opération de rachat du patrimoine détenu par Valdevy sur la commune du Kremlin-Bicêtre par la SCIC KBH, chacun comprendra que la Ville ne prendra part à aucun autre vote lors de cette séance afin de ne pas interférer sur des questions qui concernent les autres communes.

Mme VILLEGIER.- Concernant votre première demande, vous avez raison, c'est une coquille, puisque nous indiquons bien dans le dernier « considérant » que la prolongation a été adressée le 29 mars 2023. Il n'y a pas de soucis. En revanche, je n'ai pas compris comment vous vouliez modifier l'avant-dernier « considérant ». « Considérant que des réunions de travail ont commencé depuis le 22 mars avec le préfigurateur de la coopérative » ? *(Oui.)* Très bien.

Mme PICARD.- Pour les autres personnes du Conseil d'administration, sachez qu'il s'agit bien de la même personne, le préfigurateur de la coopérative est le directeur général adjoint (DGA) de Logial. Il a une double casquette.

Mme DELAHAIE.- Au vu des rapports de confiance que nous entretenons, vous auriez pu nous envoyer ces modifications en amont, nous les aurions intégrées sans problème. De plus, je ne vous en tiens pas rigueur, mais, même si je sais que nous ne sommes pas de bons gestionnaires de votre patrimoine d'après ce qui se

dit publiquement, cela aurait été une jolie marque de sympathie à notre ~~encontre de voter le budget~~, ne serait-ce que pour soutenir nos agents, qui ont été obligés de constituer un budget avec le périmètre du Kremlin-Bicêtre, bien que sa sortie soit imminente, puisqu'aucune offre ne nous est parvenue.

Je vous propose de passer à la première délibération.

Délibération n° 1 : Budget 2023

Mme DELAHAIE.- Avant de laisser la parole à Mme VILLEGIER, notre DGA en charge des finances, je souhaite dire quelques mots.

Tout d'abord, ce budget est le reflet le plus sincère de ce qui a été discuté dans le cadre du débat d'orientation budgétaire, il y a quelques semaines maintenant. Je ne vais pas le reprendre, le débat a été riche et j'étais intervenue de façon assez précise. Comme vous le verrez en page 3 du document, ce budget s'inscrit dans de fortes contraintes, avec l'inflation, notamment l'augmentation des coûts de l'énergie, les difficultés qui ont entraîné une augmentation des impayés, et la réduction du loyer de solidarité (RLS), qui pèse toujours lourdement sur notre office.

Malgré toutes ces contraintes, nous ne remettons pas en cause nos ambitions, comme nous en avons pris acte lors du débat d'orientation budgétaire. Je voudrais rappeler les trois grands principes que nous avons adoptés. Le premier est la qualité de service. Un plan qualité a commencé depuis quelques semaines et mettra au cœur de nos dispositifs de service public le service aux locataires, qui reste notre mission fondamentale, notre cœur de métier, ce pour quoi nous sommes là. Au travers de ce plan qualité, nous pourrons retracer le parcours des locataires pour être mieux à même de répondre, notamment, à une de nos préoccupations : la réclamation.

Deuxièmement, nous continuerons à nous appuyer sur l'humain, notamment avec la charte managériale. Aujourd'hui, nous avons la troisième réunion avec le personnel, et des agents m'ont dit toute leur satisfaction des débats et des rencontres qu'il peut y avoir autour de cette question. Je parle de cette charte managériale, mais ce n'est qu'un outil, nous souhaitons vraiment qu'il n'y ait pas de pressurisation du personnel, et je le dis devant les représentants syndicaux. La troisième chose, c'est d'être un acteur majeur de la construction des villes. Vous le verrez, cela se retranscrit dans ce budget, puisque nous allons laisser une large part aux projets des Villes avec lesquelles nous sommes partenaires.

Valdey compte prendre sa place dans la lutte contre les crises économique, environnementale, sociale et – je dois le dire, après ce 49.3 et cette promulgation de la réforme des retraites au milieu de la nuit – démocratique. Nous voulons resserrer les liens que nous avons aujourd'hui avec les représentants des locataires, avec les syndicats, et essayer de montrer que nous sommes capables d'avoir des dialogues sociaux, au sens large du terme, pour exposer un autre visage du politique aujourd'hui et contrecarrer cette crise démocratique qui fait tant de mal, qui pousse les citoyens en repli sur soi et qui parfois nous empêche de travailler ensemble.

Vous le verrez, nos réponses sont aussi budgétaires. Tout d'abord, nous voulons travailler contre les impayés pour essayer de parvenir à une augmentation de 5 % (contre 9% l'année d'avant), et avoir un bon niveau d'entretien, avec un budget de 13,7 millions d'euros, supérieur à nos réalisations 2022. Au-delà de ne pas réduire la masse salariale, nous l'avons augmentée de 1,4 million d'euros pour arriver à pourvoir les 60 postes qui nous manquent. Nous sommes dans un contexte difficile, mais nous n'allons pas demander aux agents de Valdey de faire plus avec moins de moyens et nous voulons redéployer le maximum de services auprès des locataires.

Vous le verrez dans la dernière partie du document, nous avons voulu, en vous présentant les grandes masses d'investissement, vous montrer que nous aurons un vrai plan triennal des travaux. Même s'il sera difficile de le déployer comme nous l'aurions aimé – il y a des choses que j'aurais aimé faire tout de suite que nous ne ferons peut-être que dans deux ans –, nous continuerons à mettre de l'argent pour ce plan triennal de travaux. Vous verrez aussi ce que nous faisons pour le renouvellement urbain, une des grandes ambitions de la période, sur lequel nous nous étions engagés à l'entrée de Vitry-sur-Seine et de Villejuif, et tout ce que

nous avons déjà entamé en termes de rénovation et de mise aux normes pour la bonne santé de notre patrimoine.

J'aurais voulu ne pas terminer sur quelque chose de négatif, mais vous verrez aussi les recettes d'investissement et la manière dont elles se déclinent, avec des ventes de terrains qui nous créent des recettes, mais aussi très peu de subventions, 3,9 millions d'euros. On parle souvent du désengagement de l'État, mais on ne donne pas toujours les masses financières. Vous avez vu que notre budget est aux alentours de 145 millions d'euros, je laisse donc chacun en tirer les conclusions. D'ailleurs, il n'y a pas que l'État, il y a aussi la Région et notre conseil départemental. Dans ce contexte, vous verrez aussi la forte place qu'ont les emprunts pour nous permettre de continuer de mener à bien tous nos travaux.

Voilà ce que je voulais vous dire. Nous le verrons de façon pertinente, rigoureuse et précise dans le document qui vous sera présenté. Il me reste évidemment à remercier Nathalie VILLEGIER, Marianne PICARD et l'ensemble des agents de votre service, Nathalie, pour le document que nous allons voir. Il est d'une grande rigueur et d'une grande précision. Les questions budgétaires ne sont pas la partie la plus facile, mais vous avez fait preuve de pédagogie et vous nous livrez ce soir un document qui permet à tout un chacun, quel que soit son niveau de connaissances sur les finances d'un organisme, de bien comprendre les masses. En effet, ici, le plus important pour nous, ce sont les masses et la manière dont l'argent est réservé.

Même si cette période est compliquée, qu'il y a de fortes contraintes, l'ensemble des vice-présidents et moi-même avons beaucoup de dynamisme et sommes déterminés à voir la période de façon positive, à continuer d'accueillir les locataires au maximum et à faire de notre organisme un acteur majeur, un acteur du XXI^e siècle, au service du logement social.

Mme VILLEGIER.- Bonsoir. Je vais commencer par vous présenter la maquette budgétaire, que vous avez eue dans vos dossiers.

La première page de cette maquette correspond à ce que l'on appelle le budget synthétique. Sur cette première page, il y a le résumé de l'ensemble des annexes qui figurent ensuite. Tout d'abord, il y aura notre compte de résultat prévisionnel pour l'année 2023. Les parties détaillées à gauche et à droite de ce premier pavé sont nos charges et nos produits non récupérables. Nous sommes un bailleur, des recettes et des dépenses nous appartiennent, et des recettes et des dépenses ne nous appartiennent pas, qui sont la partie récupérable de notre compte d'exploitation. Ensuite vient la traduction de la régularisation des charges, c'est ici que nous voyons que nous ne récupérons pas l'entièreté de nos charges récupérables, puisqu'il y a notamment tout ce qui est lié à la vacance, que nous n'allons évidemment pas récupérer sur les locataires.

Ce compte de résultat, nous lui enlevons et lui ajoutons des choses, généralement ce qui ne dégage pas de *cash* pour l'exploitation. L'idée est d'arriver à la notion de capacité d'autofinancement, c'est-à-dire le *cash* dégagé par notre exploitation. Nous enlevons donc des écritures comptables qui contribuent à ce résultat pour avoir cette notion de *cash* et de capacité d'autofinancement. Cette capacité d'autofinancement doit *a minima* être à la hauteur du remboursement des dettes financières. Dans les dettes financières, il y a quasi exclusivement des emprunts, donc le capital de nos emprunts, mais également les dépôts de garantie que nous prévoyons de rembourser dans l'année.

Ensuite, vous avez dans les annexes de ce document une approche des comptes de charges, une approche des produits, puis la partie investissement, avec les travaux que nous allons faire, et les ressources, c'est-à-dire ce qui nous servira à financer nos travaux sur l'exercice. Nous vous présentons une dernière annexe, l'état prévisionnel de nos emprunts, c'est-à-dire le montant net de la dette fin 2023, nos annuités, et comment se classent nos emprunts. C'est ici que vous voyez une forte exposition au livret A.

Voilà pour la présentation synthétique de ce document. En gardant ce document à l'esprit, nous passons à la note de présentation. Comme nous l'avons indiqué tout à l'heure, dans la mesure où le prix de cession du patrimoine du secteur du Kremlin-Bicêtre n'est pas connu à ce jour, nous avons intégré sur la partie patrimoine, tant en exploitation qu'en investissement, le périmètre du Kremlin-Bicêtre. Dès lors que le prix sera déterminé par les parties, un budget modificatif devra être présenté.

Valdevy, c'est 17 800 logements et environ 370 personnels. Le budget 2023 est soumis à de fortes contraintes. D'abord, nous sommes soumis à une augmentation des frais financiers, puisque le livret A est passé de 0,5 % à 2 %, puis à 3 %. Nos emprunts, de manière extrêmement classique pour un bailleur social,

sont essentiellement indexés sur le livret A. Quand le livret A augmente, à la différence des épargnants, nous ne nous en réjouissons pas car nous avons beaucoup plus de frais financiers. Vous le voyez, nous sommes à près de 5 millions d'euros de frais financiers supplémentaires entre l'atterrissage 2022 et le budget 2023.

Par ailleurs, nous avons également une augmentation de la taxe foncière, qui représente environ 2 millions d'euros. Cette augmentation provient de deux sources : l'augmentation des bases, qui est fixée réglementairement et qui est calée sur l'inflation, de 7,1 % en 2023, et l'augmentation des taux locaux. Nous avons fait une simulation de notre enveloppe de taxe foncière sur la base des taux municipaux décidés par les différentes Villes dans le cadre de leurs contraintes budgétaires. Ensuite, un autre élément assez significatif cette année, c'est l'actualisation obligatoire des diagnostics de performance énergétique. Ils étaient valables jusqu'à la fin de l'année 2022 et doivent être refaits selon les nouvelles règles de calcul. Cela a un coût assez significatif, puisqu'il y en a pour à peu près 1,2 million d'euros. Vous voyez donc que, en éléments de variation, par rapport à l'année dernière, il nous faut trouver 8 millions d'euros à financer.

À cela s'ajoute l'inflation et l'augmentation des coûts de l'énergie, que nous avons retenues à respectivement 5 % et 15 % dans le cadre de notre prospective budgétaire. Nous avons également pu constater une forte augmentation des impayés entre 2022 et 2021, en lien avec le contexte, de 9 %, c'est-à-dire que notre compte client a progressé de 9 %. Nous avons toujours une ponction de la RLS sur nos recettes, que nous avons estimée dans le budget 2023. Pourquoi « estimée » ? Nous connaissons très bien le mode de calcul, mais absolument pas les taux qui seront utilisés. Nous avons donc estimé la RLS sur la base des mêmes critères que l'année dernière, ce qui correspond à une ponction sur nos loyers de 3,6 millions d'euros, soit 4,7 % des loyers des logements conventionnés.

Nous avons toutefois bien entendu l'ensemble des échanges lors du débat d'orientation budgétaire, et nous souhaitons vous présenter un budget ambitieux. Notre budget est aujourd'hui tout juste en équilibre, puisque notre capacité de financement couvre seulement le remboursement de nos dettes financières. Il est équilibré grâce à une action forte sur l'impayé, avec la création d'un service précontentieux et la mise en œuvre du fonds d'aide aux familles pour en limiter la progression. Là où, entre 2021 et 2022, nous constatons 9 % d'augmentation, nous souhaitons, grâce à ces actions, limiter la progression de ce compte client à 5 %.

Nous maintenons un bon niveau d'entretien avec un budget de 13,7 millions d'euros. Le budget 2022 était à 15,9 millions d'euros, mais le réalisé était de 12 millions d'euros. Dans ce budget, nous portons aussi une augmentation de la masse salariale pour un meilleur service en proximité, avec 60 postes à recruter, pour environ 1,4 million d'euros. Ces postes suppléent souvent des absences longues qui étaient déjà constatées, ou des postes qui aujourd'hui ne sont plus pourvus, par exemple certains postes de gardien.ne.s, ou bien de conseiller-ère en économie sociale et familiale (CESF). L'idée est vraiment d'assurer un meilleur service en proximité par les biais de ces recrutements.

Je parlais tout à l'heure de la partie non récupérable. C'est elle qui fait notre résultat, mais nous gérons également des charges. La comparaison entre l'estimation des charges récupérables 2023 et les provisions pour charges 2022 met en évidence une nécessaire augmentation globale de 6,4 %, il faudra donc que nous procédions le plus rapidement possible à un ajustement des provisions pour charges. Nous en discuterons avec les représentants des locataires, mais cette augmentation de 6,4 % est globale et peut être plus ou moins importante selon le système de chauffage dont s'est dotée la résidence, selon son organisation, etc.

Nous avons un retard sur les régularisations de charges. Il y aura notamment des régularisations 2020 pour Le Kremlin-Bicêtre, Cachan et Opaly, dont vous avez les montants approximatifs. Ce sont des régularisations créditrices, que nous souhaitons faire au plus tard en juin 2023. Il y aura également des régularisations pour Opaly fusion 1, c'est-à-dire les mêmes offices, villes ou secteurs que pour 2021. Ces régularisations créditrices permettront de venir atténuer en partie l'augmentation des provisions pour charges. En sachant que les villes de Vitry-sur-Seine et de Villejuif sont régularisées pour les années 2020 et 2021, il restera à effectuer des régularisations pour tout le périmètre de Valdey pour les charges 2022, avec un objectif à fin 2023.

Sur les grandes masses, en produits, nous avons un budget prévisionnel de 145,5 millions d'euros, dont 35,5 millions d'euros de provisions pour charges. Ceux qui ont déjà assisté à ce genre de choses savent que les principaux produits sont les loyers des logements. Avant la RLS, ces produits sont estimés à 81,4 millions d'euros pour l'année 2023. En 2022, nous étions à 79,5 millions d'euros, ce qui était quasiment équivalent à

ce que nous avons prévu au budget. En 2023, nous avons compté l'augmentation de 3,3 % à partir du mois de mars 2023, puisque notre délibération est intervenue en décembre. Nous avons également intégré le fonds d'aide aux familles, budgété à hauteur de 80 000 euros.

Ce qui vient en moins de nos recettes, c'est la vacance des logements. En 2022, elle était de l'ordre de 3,7 %, soit 3 millions d'euros de loyers que n'avons pas perçus. Vous savez que nous sommes dans un contexte un peu particulier, puisque nous allons démolir des résidences, dans le cadre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et hors ANRU. Il est logique que ces résidences génèrent un surcroît de vacances, puisque nous devons faire des relogements et que cela prend un certain temps. Par exemple, vous voyez que, sur 2022, cette vacance représentait environ 1 million d'euros.

Pour 2023, nous anticipons une vacance supérieure, puisque les relogements se poursuivent. Nous avons tenu compte des rythmes de relogement suivants :

- trois logements par mois sur le programme Lebon-Lamartine à Villejuif,
- trois logements par mois sur le programme Germain-Defresne à Vitry-sur-Seine,
- un logement par mois sur le programme Henri-Barbusse à Villejuif,
- un logement par mois sur le programme les Maisons à Vitry-sur-Seine.

À l'inverse, pour réduire cette vacance, nous avons une location en année pleine d'une résidence livrée l'année dernière à Arcueil qui s'appelle Studio 33, et nous prévoyons la mise en service d'une résidence, la Licorne, à Vitry-sur-Seine en septembre 2023. Cela veut dire que nous aurons tout de même 4,1 % de vacance, ce qui pèse forcément sur notre exploitation.

Nous parlions de la RLS. Je ne sais pas si vous vous en souvenez, mais la RLS est la contraction de deux choses. D'abord, il y a ce que l'on appelle la RLS quittancée, c'est celle qui émane des fichiers de la CAF et qui transparaît dans notre quittancement. Elle est à 6,3 % des loyers des logements conventionnés. Nous avons reproduit le même taux que l'année dernière, et cela représente une perte sur l'année de 4,9 millions d'euros. Toutefois, il y a un dispositif de lissage – on pourrait dire aussi de mutualisation. Si vous êtes un bailleur avec beaucoup d'allocataires de l'aide personnalisée au logement (APL), vous aurez beaucoup de RLS. Si vous êtes un bailleur avec peu d'allocataires APL, vous aurez moins de RLS. L'idée, c'est que la charge de la RLS soit lissée entre les bailleurs pour atteindre à peu près le même montant pour tout le monde. Dans notre cas, comme nous sommes au-delà de ce pourcentage, nous estimons que, dans le cadre de la cotisation due à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), nous serons remboursés de 1,2 million d'euros. C'est la contraction de ces deux montants qui fait la somme de 3,6 millions d'euros, qui pèse en définitive sur notre exercice.

Ensuite, toujours dans les grandes masses de produits, au-delà des loyers des logements qui font la part significative de nos recettes, nous sommes propriétaires de commerces et de parkings que nous louons, ainsi que de résidences. Sous ce terme, ce sont des résidences thématiques, c'est-à-dire des résidences pour personnes âgées et une résidence sociale. Pour les commerces, nous avons un peu moins de 3 millions d'euros de recettes estimées en 2023. Nous avons une vacance 2022 de l'ordre de 4,8 %, et nous avons estimé une augmentation de l'ordre de 3 % pour les commerces, qui ont leur propre indice d'actualisation. Nous avons aussi un objectif de réduction de vacance de 50 000 euros.

Pour les parkings, les recettes totales avoisinent les 2,5 millions d'euros, avec une vacance beaucoup plus significative, de 31,4 %. La variation que nous avons simulée est de 2,9 %. Cela correspond aux 3,5 % sur les logements, mais à partir du 1^{er} mars 2023. Nous avons également 50 000 euros d'objectif de réduction de vacance. Nous réfléchissons à étendre nos partenariats existants, notamment dans certains secteurs, par exemple avec Yespark, mais nous devons en discuter. Pour les résidences, nous percevons des redevances qui, selon les conventions que nous avons conclues, viennent rembourser les annuités des emprunts que nous avons pris pour construire ces résidences, avec des frais de gestion, du remboursement de taxes, etc.

Cette année, nous avons une recette significative, car la CGLLS nous a accordé une subvention de 1,6 million d'euros pour compenser partiellement les coûts de la fusion 2, que ce soient les honoraires de notaire, les problématiques de migration informatique, les formations particulières ou des aides à l'organisation.

Nous avons une production immobilisée qui représente près de 1 million d'euros. Lorsque les personnels de la direction du développement et du patrimoine travaillent sur des opérations, notamment neuves, nous sommes autorisées à passer en investissement une partie de leur salaire et des frais de gestion qui y sont

liés, et cela contribue au coût de revient des investissements. L'idée est que le travail ne peut pas passer en charges sur un exercice parce qu'il contribue à la valeur de l'immeuble qui est créé. Nous l'intégrons donc à la valeur de l'immeuble qui est créé et nous l'amortissons comme l'immobilisation, il reviendra donc au compte de résultat au fur et à mesure de l'amortissement.

Nous avons une autre recette extrêmement significative : les prévisions de dégrèvement de taxes foncières sur les propriétés bâties, pour 1,8 million d'euros. Nous venons de nous voir accorder, au titre de demandes de 2018 faites en 2019, près de 450 000 euros. Nous avons également budgété 1,3 million d'euros au titre des demandes concernant les années 2019 et 2020, et nous avons une demande totale de l'ordre de 3,3 millions d'euros. Compte tenu du fait qu'on nous a accordé à peu près 450 000 euros, c'est-à-dire la moitié de ce que nous avons demandé, nous avons retenu un peu moins de la moitié, et il nous faudra demander ces subventions de façon vigoureuse à l'État départemental.

C'était la partie produits. Sur la partie charges, nous avons un budget de 145,4 millions d'euros, dont 37 millions d'euros de charges récupérables. Vous voyez que nous ne sommes pas très loin, en écart. Dans les principaux postes de dépenses non récupérables, il y a la maintenance et le gros entretien du patrimoine. Comme je le disais tout à l'heure, le budget est de 13,7 millions d'euros TTC, contre 16 millions d'euros en 2022, pour un réalisé de 12 millions d'euros. Cela nous place dans les derniers ratios disponibles de la profession, mais ces derniers font partie des choses qui augmenteront forcément avec l'inflation. Pour le moment, nous avons à peu près ce genre de ratio. Ce montant de 13,7 millions d'euros se répartit en deux grandes masses : environ 5,9 millions d'euros d'entretien courant et 7,8 millions d'euros de gros entretien.

L'entretien courant, ce sont les petites dépenses d'entretien courant du patrimoine qui ne donnent pas lieu à une planification, qui sont faites au jour le jour. Une partie de cet entretien est aussi liée à des dépenses non récupérables sur les contrats qui sont mis en place pour l'entretien du patrimoine, les contrats d'hygiène et de sécurité, les contrats de chauffage, les contrats d'ascenseur et les contrats d'espaces verts. Une partie est généralement récupérable sur les locataires, et une partie est à la charge du propriétaire. Le personnel de régie contribue à cet entretien en faisant des petites interventions sur le patrimoine.

Ensuite, il nous reste à peu près 3 millions d'euros de gros entretien dit programmé, non programmé ou non localisé. C'est que l'on appelle les actions en diffus, c'est-à-dire que, cette année, je sais que je vais faire la peinture des cages d'escalier dans telle ville, parce que j'en fais tous les ans, mais je ne sais pas exactement où ni quand. C'est le « non programmé » ou le « non localisé ».

Il y a également 3,3 millions d'euros d'état des lieux. Ce sont les travaux que nous réalisons au moment de la sortie des locataires de leur logement. L'hypothèse que nous avons prise pour établir le budget 2023 est un objectif, puisque nous avons pris notre rotation à 5 %, qui est à peu près toujours la même, et budgété 3 800 euros TTC par logement en moyenne. Le ratio estimé pour 2022 était de l'ordre de 4 385 euros TTC par logement en moyenne. Je vous précise que nous n'avons pas chiffré les logements des résidences qui sont destinées à être démolies, qui ne font pas l'objet d'un état des lieux et de travaux après sortie des locataires.

Ensuite, nous avons 700 000 euros de dépenses d'aménagements pour personnes à mobilité réduite dans les logements, et 500 000 euros de gros entretien lié au chauffage. Ce sont des dépenses qui sont prévues spécifiquement dans certains contrats de chauffage, où nous avons fait une planification de travaux à venir sur les réseaux de chauffage. Cela, c'était pour la maintenance.

La deuxième masse de charges concerne les frais de personnel non récupérables, hors régie, cette dernière étant valorisée dans la maintenance. Nous en avons pour 15,4 millions d'euros, soit 18 % du total des loyers. La médiane nationale de 2020 était aux alentours de 17 %. Les taxes foncières sont estimées à 17,9 millions d'euros, soit 20,9 % du total des loyers. Historiquement, nos offices ont toujours été au-dessus des ratios de la zone Île-de-France, dont les derniers ratios sont de l'ordre de 11 % ou 12 %. Je pense que ces ratios vont fondamentalement changer dans les années à venir, au moins dans les deux ou trois prochaines années. Ils remonteront globalement, dans la mesure où les Villes, qui ont aussi des budgets extrêmement contraints, ont été obligées d'augmenter les taux. Comme nous le disions, l'estimation 2023 est une actualisation des bases conforme à la réglementation, ainsi que des prévisions d'augmentation de taux locaux conformes aux décisions des Villes, qui nous ont été communiqués.

Un autre poste de dépenses important est la cotisation à la CGLLS, estimée à 2,7 millions d'euros, contre 2,5 millions d'euros en 2022. J'attire votre attention sur le fait qu'ici nous avons repris des paramètres constants, c'est-à-dire que nous ne connaissons pas les taux de cotisation qui seront appliqués en 2023. Nous faisons nos déclarations, mais généralement nous ne connaissons les taux que dans le courant de l'année. Pour le moment, nous ne savons pas exactement quel sera le montant, mais nous connaissons au moins les taux de l'année dernière, donc nous avons simulé avec ces taux.

Ensuite, un élément qui a énormément varié, c'est notre taux d'endettement, c'est-à-dire l'annuité rapportée au total des loyers. L'annuité correspond aux intérêts avec le capital, et ce qui nous fait varier ici sont les intérêts. Vous avez vu qu'ils ont pris environ 5 millions d'euros d'une année sur l'autre, nous sommes donc passés à un taux d'endettement de 30,44 % du total des loyers, contre 25,8 % dans le budget 2022. Le delta, ce sont vraiment les intérêts. Cela veut dire que nous avons dépassé le ratio prudentiel traditionnel que nous regardons tous. Normalement, la taxe foncière et le taux d'endettement ne doivent pas être supérieurs à 50 % du total des loyers, mais ici ils les dépassent très légèrement. Cela veut dire que nous sommes vraiment sur des choses tendues.

Vous voyez sur la page suivante le résultat comptable, qui est au petit équilibre, puisqu'il y a environ 105 000 euros d'excédent prévisionnel. Nous dégageons une capacité prévisionnelle de financement de l'ordre de 15,6 millions d'euros, ce qui couvre le remboursement des dettes financières, qui sont à 15,5 millions, mais à 100 000 euros près. La règle d'équilibre du budget est donc respectée, mais cet équilibre est extrêmement fragile.

S'agissant des grandes masses de l'investissement, nous avons des investissements opérationnels très ambitieux, de l'ordre de 53 millions d'euros. Ces investissements proviennent soit des travaux du plan triennal, c'est-à-dire les travaux que l'on envisage sur le patrimoine pour les trois prochaines années, pour un montant prévisionnel de l'ordre de 7,7 millions d'euros, soit des opérations de maîtrise d'ouvrage. Nous vous rappelons ensuite les principales actions du plan triennal ou de la maîtrise d'ouvrage que nous avons retenue. Je ne sais pas si vous voulez que je vous en fasse une lecture. Vous l'aurez vu, les actions du plan triennal sont par essence disparates : isolation thermique, étanchéité de terrasse, résidentialisations, terrain de sport, travaux sur les extérieurs, sur les réseaux de chauffage, sur les chaudières, etc.

En maîtrise d'ouvrage, ce sont des opérations plus significatives. Certaines sont situées dans des périmètres de renouvellement urbain, comme à Vitry-sur-Seine, avec les constructions neuves Aragon, Sartre, Licorne, et les études et l'acquisition du foncier de l'opération FRICK, ou à Villejuif avec la poursuite des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) à Stalingrad, Campus Grand Parc, ou des constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe sur Eugène-Candon, et les travaux de démolition du 13-14 Lebon-Lamartine. Ensuite, vous avez des opérations dites en droit commun, pour les distinguer des opérations ANRU, qui sont soit des réhabilitations, soit des acquisitions-améliorations, et en l'occurrence des achats dans le cadre d'une VEFA, avec une acquisition-amélioration à Cachan, puisque l'on acquiert l'ancienne gendarmerie cette année, et la poursuite des VEFA Moulin de la Roche et Berthollet. En réhabilitation, nous avons des réhabilitations qui sont soit en étude, soit en travaux, sur l'ensemble des villes.

C'était pour la partie dépenses. On parle aussi d'emplois quand on est en investissement. Sur la partie recettes, on parle aussi de ressources. Des cessions de terrains auront lieu cette année, notamment la cession d'un petit terrain rue du Dispensaire à Arcueil, mais surtout la cession du terrain de l'ancienne Fédération française de handball de Gentilly pour 5,8 millions d'euros. Nous avons des subventions d'investissement qui se rapportent à ces opérations pour près de 4 millions d'euros et, en face de ces travaux, nous avons la mobilisation prévisionnelle de 44,6 millions d'euros d'emprunts.

À noter que, sur les emprunts qui sont souscrits cette année, il y a une aide d'un point sur le taux du livret A. Le taux du livret A est aujourd'hui à 3 %, même si des chiffres plus fantaisistes circulent sur l'augmentation au 1^{er} août. Cela veut dire que, au lieu de faire le taux du livret A, soit 3 %, plus une marge de 0,60 %, par exemple, nous aurons 2 % plus 0,60 %. En revanche, cela concerne les constructions neuves, je ne suis pas sûre que les réhabilitations soient incluses.

La différence entre cette capacité d'autofinancement, qui rembourse les dettes financières, et les emplois et les ressources prévus en investissement devrait apporter 1 million d'euros sur le fonds de roulement de l'organisme, si nos prévisions se réalisent.

Mme DELAHAIE.- Merci, Nathalie. Avez-vous des interventions ?

M. CHASTAGNAC.- Merci pour cette présentation et pour les documents qui nous sont fournis. Je voudrais insister sur trois points.

Nous l'avions dit lors du débat d'orientation budgétaire, nous sommes dans un contexte de budget très contraint et très difficile. Le budget qui nous est présenté ce soir confirme que nous sommes face à des difficultés structurelles, et pas simplement conjoncturelles. Ce sera compliqué et difficile pour les locataires, ce sera compliqué et difficile pour le logement social, ce sera compliqué et difficile pour le bailleur que nous sommes, mais c'est à travers cette situation que nous devons prendre nos décisions ce soir.

Puisque nous sommes dans cette situation, les décisions que nous prenons aujourd'hui ne sont pas simplement des décisions pour cette année, elles nous engagent encore plus pour l'avenir. Je pense par exemple au plan triennal, où il y a plus que jamais une invitation à engager un travail avec les amicales pour réaliser toutes ces actions au plus près des besoins des locataires et dans le but de développer le logement social. Nous le faisons toujours, traditionnellement, mais je crois que la situation nous oblige à faire encore plus d'efforts pour engager ce travail dans les meilleures conditions possibles.

Ensuite, je trouve qu'un marqueur fort de notre budget est la décision, dans ce contexte de difficulté, de ne pas renoncer à l'emploi de proximité. Au contraire, nous faisons le choix de recruter 60 personnels, dont la plus grande des missions sera la proximité et l'accompagnement des locataires. De ce point de vue, dans ce contexte de crise, je trouve que c'est un marqueur très important. Tous les bailleurs ne feront pas ce choix, nous le faisons, il fallait le noter. En tout cas, je m'en félicite.

M. AGGOUNE.- Tout d'abord, je tiens à remercier les équipes, la direction de Valdevy et la présidente d'avoir monté ce budget extrêmement difficile, contraint, malmené. Cela a été rappelé par Mme VILLEGIER, l'équilibre est à 100 000 euros près, soit 0,01 % d'une masse budgétaire de 140 millions d'euros, et nous pouvons nous questionner sur l'avenir. Je le dis parce que nous avons débattu il y a trois mois sur le rapport d'orientation budgétaire et sur la capacité ou non à augmenter les loyers à 3,5 % pour opérer le plan triennal et pour mettre des agents de proximité, des gardiens, des équipes pour répondre au quotidien de nos locataires.

Je le rappelle, nous sommes dans un contexte de désengagement de l'État. Sur la question du livret A, on peut se féliciter quand on en obtient et qu'on gagne 100, 200 ou 300 euros, et on dit que l'on réduit le pouvoir d'achat, mais pas quand on sait que, pour le bailleur, c'est 5 millions d'euros de pertes, et c'est sonnant et rébuchant en termes de requalification du patrimoine. Concernant la RLS, elle représente 4 millions d'euros, et il y a 2 millions d'euros supplémentaires sur la taxe foncière, car nous ne nous en sortons plus dans nos communes. Tout cela fait que la situation est extrêmement compliquée, et c'est un exercice qui nous amène à réfléchir sur l'avenir et sur les combats que nous devons mener.

La fois dernière, je regardais encore les cartes postales que nous avons et la pétition que nous souhaitons mener, et je crois qu'il faut continuer à nous battre, à essayer d'organiser des opérations. Je sais qu'il y en a une dans 45 minutes ou 1 heure devant les mairies concernant le ras-le-bol sur les retraites. Je crois que nous avons intérêt à nous mobiliser, élus, représentants des locataires, administrateurs, pour élever haut et fort notre voix et exiger des moyens pour le logement social, sinon nous n'y arriverons pas. Je le redis, nous ne sommes pas au même niveau que les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), et il est plus qu'urgent de nous mobiliser, que ce soit avec l'Union sociale de l'habitat ou la Fédération des offices, mais surtout avec les locataires. Nous l'avons bien vu avec la réforme des retraites, cela part d'abord du peuple, des citoyens, des locataires.

Sur un point de vue plus factuel, pour ce qui me concerne, il y a la question de l'investissement. Je rappelle la nécessité des équilibres sur le patrimoine des cinq communes dans le plan triennal, dans le plan d'investissement, dans les moyens dégagés, pour que chacun s'y retrouve en termes d'investissements dans son patrimoine. De plus, je le dis, la récupération ou la restitution du patrimoine du Kremlin-Bicêtre ne devra pas impacter nos capacités d'investissement. Enfin, sur la question de la capacité d'autofinancement, je ne reviendrai pas sur le débat, mais ce serait bien, Madame la Présidente, que nous puissions y être très attentifs. En tout cas, je le serai.

Mme DELAHAIE.- Merci à tous. Nous passons au vote.

La délibération n° 1 est adoptée avec 17 voix pour, 2 voix contre, 3 abstentions et 2 N.V.

Mme DELAHAIE.- Vous avez la parole pour les explications de vote.

M. LESPINASSE.- Nous ne sommes pas contre le budget, nous ne voterons donc pas contre, mais, puisque nous avons voté contre les augmentations de loyer, ce ne serait pas logique de voter pour le budget. Dans ce cadre, nous nous abstenons. Nous reconnaissons toutefois tout le travail qui a été fait pour rendre ce budget à l'équilibre, et nous comprenons tout à fait les problématiques que le bailleur peut rencontrer.

Je voudrais soulever un petit problème pour les locataires. Si j'ai bien compris, nous prévoyons une augmentation de 6,4 % des régularisations de charges, qui se produiront probablement d'ici juin ou décembre. Les familles sont déjà en grande difficulté, je suppose donc que vous avez prévu un accompagnement spécifique pour celles qui auront des augmentations dans le cadre de ces régularisations, qui pourraient les mettre encore plus en difficulté.

Nous félicitons encore une fois le personnel qui a travaillé sur l'équilibre de ce budget, nous savons combien cela peut être compliqué en ces temps extrêmement difficiles. Merci.

Mme PICARD.- Les régularisations seront créditrices pour la plus grande majorité des locataires. C'est exceptionnel quand un site est déficitaire sur les charges. Pour autant, nous avons l'habitude de permettre des plans d'apurement, même à 5 euros, sur les charges.

Mme DELAHAIE.- Nous accompagnons toutes les régularisations de charges de cette façon, proportionnellement à ce que les familles peuvent donner, même si, sans même regarder le taux d'effort, c'était plutôt sur le volontariat de chaque famille.

M. LESPINASSE.- Je le signalais parce qu'il y a eu une intervention de Philippe RIOUX il y a quelques jours sur BFM TV qui relevait ce problème, et que Laurent BOIS renvoie aussi le gouvernement face à ses responsabilités. Le bouclier tarifaire à 15 % sur les énergies n'est pas suffisant, on le voit aujourd'hui. Nous devons peut-être mener cette action collectivement, pour rappeler au gouvernement que d'autres actions sont possibles au-delà de ce bouclier.

M. AGGOUNE.- Je partage ce que tu dis, Philippe, d'autant plus que nous avons deux pays en Europe, le Portugal et l'Espagne, qui ont fait le choix de geler la décision européenne d'être sur le marché européen d'achat à 1 000 euros du mégawattheure. Nous aurions pu éviter cela en France. Pour les collectivités, par exemple, nous avons 83 % d'augmentation d'électricité et nous n'avons pas de bouclier tarifaire, mais un amortisseur. À la base, nous avons atteint une augmentation de 100 % pour l'électricité, mais cet amortisseur nous ramène à 83 %.

Nous n'avons donc pas la même règle de 15 % que les ménages, mais même cette augmentation de 15 % est trop importante quand l'augmentation du prix de l'eau et l'augmentation du panier moyen s'y ajoutent. Excusez-moi de l'anecdote, mais j'ai acheté un camembert pas plus tard que vendredi, et l'augmentation était de 27 %, en 14 mois. Nous nous inquiétons évidemment, en tant que bailleur, d'autant plus avec l'augmentation des impayés, qui étaient de 9 %. De toute façon, sur les régularisations de charges, pour l'eau et toutes ces choses-là, nous paierons quoi qu'il arrive, et c'est notre capacité à ne pas réinscrire des impayés plus importants en 2024 qu'il faudra, quoi qu'il arrive, combler, mais je ne sais pas de quelle manière.

C'est pour cela que j'alertais tout à l'heure sur les prochains budgets et sur les batailles nécessaires. Ce qui ne sera pas perçu parce que les personnes ne pourront plus payer leurs loyers, il faudra bien que nous trouvions les ressources quelque part socialement.

M. LADIRE.- Je partage tout ce qui a été dit par Fatah AGGOUNE et vous-même, Monsieur LESPINASSE, mais je sais que Valdevy aura cette attention particulière vis-à-vis des locataires en difficulté, en permettant justement de mettre en place des plans d'apurement pour les aider.

Nous parlons beaucoup de l'alimentation, mais nous avons pas mal de choses qui peuvent être faites en dehors de cela, et il y a beaucoup d'associations, en tout cas à Vitry-sur-Seine, qui se mobilisent. S'il faut mettre des choses en place pour aider les locataires, nous avons pas mal de sociétés qui font du mécénat aujourd'hui, des choses comme cela. À Vitry-sur-Seine, un groupement travaille à Rungis et nous a déjà dit

qu'il était d'accord pour faire des paniers de légumes et de fruits frais pour aider les familles en difficulté si nous le sollicitons. Je pense qu'il y a une mobilisation à avoir ici avec les associations, et surtout une écoute.

La première chose est toujours l'écoute des locataires, pour savoir comment nous pouvons répondre au plus près de leurs besoins, notamment dans les périodes à venir. Pour l'instant, ces régularisations de charges seront créditrices, mais beaucoup de paramètres impactent fortement les budgets des ménages. Quand on suit les difficultés sociales que les personnes rencontrent, beaucoup de familles sont en très grande difficulté mais résistent et le montrent avec toute l'humilité qui soit en s'astreignant à payer leurs loyers, et même à payer plus quand ils ont des dettes. Nous voyons bien que les familles font des efforts, mais, si nous leur retirons d'un côté et qu'elles font les efforts de l'autre côté, c'est comme si elles faisaient un effort pour rien.

C'est à nous d'être attentifs pour voir comment être à leur écoute et comment répondre aux besoins avec l'ensemble des partenaires, des amicales et avec les collectivités.

Mme DELAHAIE.- Un mot sur les dispositifs. Nous en parlons peu, mais nous serons peut-être amenés à en reparler dans une prochaine séance. À Arcueil, les paniers solidaires ont été étendus aux locataires de Villejuif. Si les locataires s'inscrivent, ils peuvent avoir des paniers de fruits et légumes à des prix assez bas, qui sont des surplus de Rungis. C'est une collaboration avec l'ANDES. Ce dispositif sera amené à s'étendre à l'ensemble des locataires, partout où nous pourrons l'implanter.

Je pense aussi à un dispositif que nous avons mis en place pour essayer de maîtriser les charges individuellement dans la nouvelle réhabilitation d'Arcueil, sur la question environnementale. Nous allons installer des douches avec des voyants lumineux qui indiquent quand la douche et donc la consommation d'eau est trop longue. Cela peut paraître bête, mais on ne se rend jamais mieux compte qu'avec une preuve sous les yeux. Nous essaierons d'accompagner les locataires dans une meilleure maîtrise de leurs dépenses..

Mme DI MERCURIO.- Pour réagir à ce que vous avez indiqué, Monsieur LESPINASSE, vous avez raison, la question des charges est problématique, notamment pour l'énergie et l'eau. C'est un sujet actuel mais aussi de demain, sur le plan environnemental. Pour l'énergie, comme évoqué par Fatah, il y a, aujourd'hui encore, une inégalité dans les boucliers énergie comparativement aux ménages dans le parc privé. Par ailleurs, une des attentes fortes du mouvement HLM était que le forfait charges du mode de calcul de l'APL soit revalorisé pour absorber cette évolution des coûts de l'énergie, mais cela n'a pas été entendu par l'État, malheureusement. Le combat continue, comme le disait Fatah.

Pour la suite, il faudra avoir une attention particulière sur l'évolution des impayés. Il n'est pas impossible que cela évolue défavorablement, et l'une des forces de l'office est notre rattachement aux collectivités. Je crois qu'il y a tout un enjeu de travail en lien avec les CCAS des villes, qui ont aussi des aides facultatives, que ce soit sur l'alimentaire ou directement sur l'énergie.

M. M'HALLAH.- Je voudrais d'abord remercier tous les agents qui ont réalisé ce budget et qui ont usé d'artifices pour arriver à un équilibre.

Vous avez été surpris de notre vote contre, mais, si vous dissociiez cette délibération de l'augmentation des loyers, nous pourrions voter sur l'ensemble des points. Malheureusement, la délibération étant globale, nous ne pourrions pas voter pour, puisque nous avons voté contre cette augmentation.

Les locataires sont impactés au quotidien et ils sont furieux. Malheureusement, la première organisation qu'ils voient, c'est le bailleur. Ils viennent nous trouver en disant qu'ils ne comprennent pas cette augmentation, qu'ils n'ont pas été prévenus, etc., mais nous leur avons dit que nous avons joué notre rôle en tant que représentants des locataires au sein du Conseil d'administration en votant contre. Nous avons été mandatés par l'ensemble des locataires qui ont voté pour nous, nous nous devons de porter leurs voix au sein du Conseil d'administration. Nous avons un indice de référence des loyers (IRL) jamais vu, et nous ne pouvons pas voter cette augmentation de 3,5 % des loyers.

Vous comprendrez donc notre position vis-à-vis des locataires. Ce sont des travailleurs et des travailleuses, ils vont travailler deux ans de plus, avec 3,5 % d'augmentation de leurs loyers, avec le coût de la vie qui augmente au quotidien, les prix de l'énergie, les prix de l'eau, etc., vous comprendrez donc que nous ne pourrions pas voter pour.

M. LESPINASSE.- Il ne s'agit pas que des pressions que peuvent subir les familles sur le plan économique et social, notamment celles qui sont en difficulté, il y a aussi les questions de l'accompagnement. Vous n'êtes pas sans savoir que le Département est en train d'annihiler toutes les subventions aux associations ressources qui reçoivent les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA). Au bout d'un moment, il y aura ceux qui demanderont de l'aide parce qu'ils savent où aller la chercher, et ceux qui n'ont pas la capacité d'en demander parce qu'ils ne savent pas ou ne veulent pas le faire pour des raisons de dignité.

Il y a donc aussi la question de l'accompagnement des familles et des personnes qui peuvent être en difficulté, et du repérage de ces personnes en amont de façon à traiter leurs difficultés pour qu'il n'y ait pas de retards de loyers, ou des retards de loyers assez conséquents. C'est aussi notre rôle, représentants des locataires, lorsque nous le savons, mais c'est aussi peut-être le rôle des élus. Je ne dis pas que les collectivités doivent pallier ces difficultés, elles n'y arriveront pas, de toute façon, puisque je crois qu'il y a 15 000 bénéficiaires du RSA sur le Département du Val-de-Marne, mais d'ici le mois de décembre ils n'auront plus d'endroits où aller. Cela commence déjà, des subventions ont été retirées à des associations qui jouent ce rôle, qui sont obligées d'arrêter et de licencier.

Il faudra faire attention à l'accompagnement de toutes ces personnes qui peuvent rencontrer des difficultés, y compris parce qu'ils ne savent pas où aller chercher de l'aide.

Mme DELAHAIE.- J'entends. Valdevy est en train de jouer son rôle sur toutes les questions liées au logement, mais c'est vrai que nous finirons peut-être par être les derniers services publics. Je souscris à votre discours, mais en même temps j'ai envie de dire que nous devons faire attention. Quand nous serons les derniers, il ne faudrait pas que l'on récupère le mécontentement de tout le monde et que tout ce qui est fait à un autre niveau soit de notre responsabilité, alors que ce n'est pas le cas, au fond.

Je vous propose maintenant de passer à la délibération suivante.

Délibération n° 2 : Lettre d'intention achat patrimoine Kremlin-Bicêtre

Mme DELAHAIE.- Chacun en a pris connaissance, je vais simplement vous dire où nous en sommes.

Vous l'avez dit, des réunions sont en cours pour essayer d'affiner certains sujets, pour le personnel, pour le PRIR, etc. Comme nous le verrons aux délibérations 5a et 5b, j'ai souhaité accompagner la signature de ce PRIR. Il nous reste encore à recueillir l'offre, et je souhaiterais que cette offre arrive rapidement. C'est l'intention que j'exprimerai dans un courrier officiel que je ferai dans les jours à venir. On m'a demandé d'être partie prenante d'une réunion avec l'ensemble des acteurs et actrices de cette vente, à savoir le maire, le directeur de Logial, etc., et je le ferai, mais je souhaite d'abord que l'offre nous parvienne, parce que nous devons ensuite prendre le temps de l'étudier. Je veux que la prochaine étape, qui sera politique, se fasse sur la base de choses simples, claires, définitives, qui nous permettent de discuter.

La dernière chose que je voulais dire, c'est qu'il y aura un ajustement à faire. À partir du moment où l'offre ne correspond pas ou pourrait ne pas correspondre exactement à ce qui est entré dans les actifs au moment de l'arrivée de ce patrimoine, ce décalage devra être objectivé, et c'est toujours le cœur du problème.

Je souhaite que cette offre arrive vite, j'en ai discuté et j'en ai fait discuter les services avec qui de droit. Ce serait bien que nous recevions l'offre dans les deux ou trois semaines pour l'étudier et avoir une réunion politique rapidement qui nous permette d'avancer tranquillement, en tout cas de bonne façon, vers la sortie.

Mme MUSEUX.- Je crois que c'est en bonne voie. Quelques réunions se sont faites avec Valdevy ces derniers temps, et je pense que cela devrait aboutir dans le courant du mois de mai.

Mme DELAHAIE.- Je sou mets aux voix cette délibération.

La délibération n° 2 est adoptée avec 22 voix pour, 2 voix contre.

Délibération n° 3 : Protocole de relogement Kremlin-Bicêtre

La délibération n° 3 est adoptée avec 22 voix pour et 2 voix contre.

Délibération n° 4 : Charte de relogement Kremlin-Bicêtre

Mme DELAHAIE.- Quand vous êtes intervenue, Madame MUSEUX, je voulais dire que les services ont continué à travailler au relogement, indépendamment de la signature du PRIR. Que nous ayons signé ou non le PRIR, le travail a commencé et ne s'est pas arrêté, même quand il y a eu des soubresauts dans nos négociations.

Mme PICARD.- En effet, l'enquête de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a bien été réalisée, et le travail avec le cabinet Le FRENE ne s'est jamais arrêté.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ou des interventions ?

M. AGGOUNE.- Je ne vais pas revenir sur l'impact financier, je pense que j'ai été clair. En revanche, j'ai une question. Le périmètre de relogement est circonscrit à la commune ou à un périmètre plus large ?

Mme PICARD.- Il est uniquement au niveau du Kremlin-Bicêtre.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 4 est adoptée avec 23 voix pour et 1 abstention.

Délibération n° 5a : PRIR Schuman-Bergonié Kremlin-Bicêtre – Signature convention

Mme DELAHAIE.- Vous avez tous pris connaissance de la note. Si vous n'avez pas de questions, je vous propose de passer aux votes des délibérations 5a et 5b.

La délibération n° 5a est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 5b : PRIR Schuman-Bergonié Kremlin-Bicêtre – Démolition de 120 logements

En l'absence de commentaires, il est procédé au vote.

La délibération n° 5b est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 6 : Délégation signature M. Robert BARAZZUTTI

Mme DELAHAIE.- Les Arcueillais et les Gentilléens connaissent bien M. BARAZZUTTI, puisqu'il a été directeur de l'agence de Raspail au début des années 2000, puis de l'agence de Frileuse à Gentilly. Il a ensuite pris la direction générale adjointe politique et développement social, c'est-à-dire tout ce qui concerne la médiation, la sécurité, la tranquillité et les actions de médiation sociale sur l'ensemble du patrimoine. Il s'agit dans cette délibération de faire une délégation de signature.

Nous passons au vote.

La délibération n° 6 est adoptée avec 22 voix pour et 2 NPPV.

Délibération n° 7 : Délégation signature Mme Nathalie CONSTANT

Mme DELAHAIE.- Mme CONSTANT était chargée de secteur sur l'agence de Raspail et devient directrice de l'agence de Frileuse à Gentilly. Nous en sommes très satisfaits, cela montre la capacité de notre organisme à faire évoluer des agents dans le cadre de leurs missions.

Je vous propose de passer au vote pour cette délégation de signature.

La délibération n° 7 est adoptée avec 22 voix pour et 2 NPPV.

Délibération n° 8 : Protocole d'accord Clément-Ader

Mme PICARD.- Il s'agit, par ce protocole d'accord, et de prendre une part de l'indemnisation du groupement d'entreprises Archetude, Project Ingénierie et ACTR, qui avait pour mandataire l'entreprise Archetude, titulaire du marché à l'origine. L'indemnisation a été fixée à 75 000 euros HT.

Mme DELAHAIE.- Je vous rappelle que, pour Clément-Ader, une entreprise avait fait faillite et qu'une deuxième n'avait pas respecté le cahier des charges. Nous sommes maintenant sur la bonne voie, avec une bonne entreprise, une bonne météo, une bonne dynamique. Nous espérons que, d'ici 18 mois, nous verrons la fin de ce calvaire, surtout les locataires, qui ont vécu quelques mois avec des échafaudages.

Je mets cette délibération aux voix.

La délibération n° 8 est adoptée avec 22 voix pour et 2 NPPV.

Délibération n° 9 : Protocole d'accord M. BALI

Mme PICARD.- Il s'agit d'un dossier assez ancien. Dans le cadre d'une vente en prêt social location-accession (PSLA), Opaly a été saisi par un des propriétaires acquéreurs, M. BALI, qui s'est plaint d'un certain nombre de malfaçons dans le cadre de cet achat. Au fur et à mesure, beaucoup de points et de griefs ont été levés. Pour autant, compte tenu des désordres, nous sommes arrivés à un protocole d'accord avec la société Brézillon, la société NOMADE et Valdevy, avec une prise en charge pour Valdevy de 1 754,59 euros dans le cadre de ce protocole d'accord. Nous sollicitons votre autorisation pour signer ce protocole avec ce propriétaire PSLA. Pour être tout à fait complète, pour les autres intervenants, la société Brézillon prend en charge 75 % de ce protocole et la société NOMADE, 25 %.

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas de questions, je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 9 est adoptée avec 22 voix pour et 2 NPPV.

Délibération n° 10 : Politique de vente

Mme DELAHAIE.- Cette dernière délibération est réglementaire, mais c'est aussi une délibération politique, puisqu'elle concerne l'obligation pour le Conseil d'administration de se positionner sur les orientations de sa politique de vente. Comme chaque année, nous proposons donc une délibération sur la non-vente du patrimoine, qui est, je pense, un des sujets qui nous a rassemblés au début de cette fusion. Je pense que chacun accueillera cette délibération comme un acte politique pour que notre office public continue d'avoir des logements de qualité au service de nos locataires, et non pas de plus-value financière sur notre patrimoine.

Si vous n'avez pas d'interventions, nous passons au vote.

La délibération n° 10 est adoptée avec 20 voix pour et 2 NPPV.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie. Nous n'avons pas encore pris date pour le prochain Conseil, mais il sera fin mai et se concentrera sur le plan pluriannuel. Nous ne l'avons pas passé aujourd'hui pour prendre quelques semaines de plus pour le travailler. Valdevy est une plus grosse machine, il nous faut plus de temps pour le finaliser.

Monsieur CELATI, vous avez une question ?

M. CELATI.- Est-ce que l'on sait quand le groupe de travail sur la convention d'utilité sociale (CUS) se réunira ?

Mme PICARD.- Vous allez recevoir les informations cette semaine, nous devons nous caler avec l'agenda de M. AGGOUNE. Vous avez reçu des éléments sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) à la suite de notre réunion. Nous allons programmer la suite des réunions PSP, nous nous réunirons très certainement assez rapidement, puisque nous avons un comité technique jeudi matin sur le PSP, ce qui nous permettra d'alimenter un autre groupe de travail en plus du groupe élus-gouvernance. Nous pourrions aboutir début

mai sur une réunion avec le groupe de travail PSP, et nous aurons à cette occasion la possibilité de vous transmettre la trame de la CUS, comme nous l'avons évoqué lors du groupe de travail PSP précédent.

M. CELATI.- Ne devait-il pas y avoir aussi des réunions au niveau des conseils communaux d'orientation (CCO) ?

Mme PICARD.- Nous faisons d'abord le groupe de travail, ainsi que les vice-présidents, et ensuite nous aurons les conseils de concertation locative (CCL) et les CCO en tant que parties prenantes.

Mme DELAHAIE.- Il me reste à vous souhaiter une bonne soirée. Il me semble qu'il y aura quelques rassemblements à 20 heures. Si d'aventure vous rentrez par votre mairie, arrêtez-vous, c'est ce que je ferai avant de rentrer chez moi, afin de partager avec d'autres notre mécontentement face à la promulgation de cette loi dans la nuit de samedi à dimanche.

Portez-vous bien et prenez soin de vous. Nous nous reverrons fin mai pour le plan pluriannuel.

La séance est levée à 19 h 40.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte rendu de la séance du 17 avril 2023.