

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 30 juin 2023, s'est réuni le 11 juillet 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

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

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

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

5 juin 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, M. Pierre BELL-LLOCH (à partir de la délibération n° 1), M. Pascal BRAND, M. Serge CAMIER, M. Noël CELATI (à partir de la délibération n° 1), Mme Véronique CHALMANDRIER, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, M. Joël CARDOVILLE, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX (à partir de la délibération n° 1), M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Mme Céline AKOUHA donne pouvoir à Mme Marie-Louise KANCEL,
Mme Céline DI MERCURIO donne pouvoir à M. Stéphane RABUEL,
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX,
Mme Dominique MENDES donne pouvoir à Mme Liliane CHARBONNIER.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR,
Mme Bianca BRIENZA,
M. Miguel DONGUY,
M. François DOUCET,
Mme Marie JAY,
M. Philippe LESPINASSE.

La séance est ouverte à 18 h 06.

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 sommes 19. Je vous propose d'ouvrir cette séance.

Nous avons trois points à l'ordre du jour, en commençant par le plan triennal. Si vous vous en souvenez, nous vous l'avons remis au précédent Conseil d'administration (CA), mais nous ne l'avons pas finalisé, puisque nous n'avons pas encore vu l'ensemble des vice-présidents et des conseils communaux d'orientation (CCO) des villes. C'est maintenant fait. Nous avons ensuite une délibération sur la proposition de rachat pour la cession du patrimoine situé sur Le Kremlin-Bicêtre. Elle vous donne connaissance du montant, mais nous vous dirons un mot sur l'état de la discussion. Enfin, la troisième délibération concerne le lancement de l'opération de construction de la ZAC Seine Gare Vitry pour le secteur Cavell.

Avant de commencer notre ordre du jour, je précise que vous avez sur vos tables un tote-bag dans lequel vous trouverez une gourde. Elle a été offerte aux agents il y a quelques temps à l'occasion de la fête du personnel. Vous pourrez ainsi faire la publicité de notre office. J'ai moi-même mon sac Valdevy pour aller au marché. C'est une gourde réfrigérante. Il fait beau aujourd'hui, c'est le premier jour de grosse chaleur, je ne doute pas qu'elle vous servira. Nous remercions la communication, qui, en plus de nous faire les supports de communication, s'occupe de tous les *goodies*.

Je vous propose dans un premier temps de passer à l'approbation du procès-verbal de la séance du 17 avril.

Approbation du procès-verbal de la séance du 17 avril 2023

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques ? *(Non.)* Dans ce cas, je le mets au vote.

Le procès-verbal de la séance du 17 avril 2023 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 1 : Plan triennal

Mme DELAHAIE.- Je vous rappelle que, dans le cadre de la démarche que nous nous sommes fixée pour ce plan triennal, il y a eu un premier travail avec les services et la gouvernance, puis un retour vers les CCO dans chacune des villes, avec les représentants des locataires. Bien sûr, Le Kremlin-Bicêtre n'est pas concerné par le plan triennal de travaux puisque nous sommes en discussion sur la sortie du patrimoine. Comme vous le savez, chaque ville a son propre CCO avec ses membres, mais nous essaierons de refaire un travail pour les raccrocher aux agences. En effet, pour les villes d'Arcueil et de Gentilly, il n'y avait pas beaucoup de présents, nous devons donc entreprendre une redynamisation à notre échelle. Nous avons un très fort conseil de concertation locative (CCL), mais le CCO n'a pas eu le temps de se mettre en place entre les deux fusions. Il y a un travail de communication à faire, et nous essaierons de le mener dans les mois à venir.

Je ne vous ai pas accueilli, Monsieur CARDOVILLE. Nous vous souhaitons la bienvenue en tant que représentant du personnel.

Je laisse la parole à Aurélie DENIMAL pour la présentation de ce point.

Mme DENIMAL.- Dans vos pochettes, vous trouverez un tableau par ville, excepté pour Le Kremlin-Bicêtre, avec l'ensemble des lignes prévues au plan triennal pour 2023, 2024 et 2025. Pour 2023, nous connaissons bien les orientations. Toutefois, ce que nous avons pu identifier pour 2024 et 2025, par exemple, sera peut-être revu en fonction du plan stratégique de patrimoine (PSP), que nous sommes en train de travailler en parallèle. Une fois finalisé, il nous permettra de définir les actions qui seront mises en œuvre dans les prochaines années.

Pour ce qui est de 2023, nous avons un total de budget de 9 336 582 euros hors taxes, réparti en deux catégories : la classe 2, qui représente l'investissement, pour un montant de 6 560 910 euros, et la classe 6, qui représente le fonctionnement, pour un montant de 2 775 672 euros. Dans ce plan triennal, vous trouvez les principales actions d'investissement, notamment des travaux d'isolation thermique, des remplacements d'ascenseurs, de portes palières, de logements, des projets de résidentialisation, etc. Nous avons également

une ligne par ville consacrée aux travaux de gros entretiens et grosses réparations (GSR) qui ne sont pas programmés. En cas d'urgence, nous avons donc, pour chacune des villes, un montant pour financer les travaux.

Ces actions ont été définies avec les agences et ont été présentées à l'ensemble des CCO au cours des dernières semaines. Ce travail a été fait en plusieurs étapes et nous l'avons revu à la baisse, comme nous l'avons annoncé au dernier CA, avec les augmentations de taxe foncière et du taux d'intérêt du livret A.

Avez-vous des questions particulières par rapport à ces tableaux ?

Mme DELAHAIE.- Je pense que la plupart d'entre nous les avaient déjà vus et les ont bien analysés.

Mme CHARBONNIER.- Je suis étonnée de ne pas avoir été invitée au CCO de vendredi dernier.

Mme DELAHAIE.- Tu n'as pas été invitée vendredi soir ? Il y a peut-être eu un loupé. Les organisations syndicales ne sont pas rattachées aux CCO.

Mme PICARD.- Nous avons convoqué les membres qui étaient dans la délibération de chacun des CCO et des CCL en plus, ainsi que les amicales de locataires. Pour Villejuif, nous avons invité l'ensemble des amicales. Pour Cachan, Arcueil et Gentilly, c'étaient à la fois les CCO et les CCL.

Mme DELAHAIE.- Je vais faire amende honorable sur ce point. Je disais hier à la directrice générale que nous devrions revoir cette liste. Quand nous avons les plans triennaux à Arcueil et à Gentilly, nous n'avons qu'un seul CA et nous invitons les représentants de la CAF et des organisations syndicales lors du CCL. Nous ne l'avons pas fait ici parce que je n'ai pas pensé qu'il y avait un rattachement à l'ensemble des offices. Je promets que nous le ferons à l'avenir. Cela ne me dérange pas que nous continuions de vous inviter côté Arcueil/Gentilly, puisqu'il me semble que vous avez quelques liens avec Arcueil et Gentilly, même si nous vous enverrons aussi le tableau général.

Bienvenue, Monsieur CELATI, Monsieur BELL-LOCH et Madame PESCHEUX. Nous sommes sur le plan triennal de travaux. Avez-vous des remarques ?

M. CHASTAGNAC.- J'aurais une remarque d'ensemble. C'est une nouvelle étape de la gouvernance que nous allons décider ensemble, et je voulais le saluer. Le travail qui a été fait dans chacun des CCO a permis, comme nous nous y étions engagés, que les élus locaux et les amicales des locataires continuent de décider du devenir de leur patrimoine, dans un projet d'ensemble de Valdey. Je voulais le souligner, parce que c'est plutôt une bonne chose.

M. AGGOUNE.- Dans cette aventure nouvelle qui est la nôtre depuis maintenant trois ans, que ce soit avec la première fusion ou la deuxième, il est nécessaire de nous acculturer collectivement à notre nouvel organisme et d'en tenir les tenants et les aboutissants. Comme je l'ai déjà dit à plusieurs reprises au CA, nous devons trouver l'équilibre sur la ligne de crête pour tous les sujets, que ce soit le plan triennal ou les investissements futurs, pour permettre à chacun de s'y retrouver, en fonction de la réalité de son patrimoine, du bâti, de ses nécessités, de ses capacités financières et autres. C'est cette aventure collective que nous avons décidée.

Voilà ce que je voulais dire. Je m'associe également aux propositions qui ont été faites.

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas d'autres remarques, je m'associe à ce qui a été dit. Je suis satisfaite d'avoir réussi, même si, pour Arcueil et Gentilly, nous n'avons peut-être pas assez travaillé sur la question. Sur ce point, je fais amende honorable. Nous étions partis avec un CCL très structuré, mais nous n'avons probablement pas assez accompagné le changement de structure. Nous avons été très attentifs aux autres villes, mais pas assez à celles-ci. Nous retravaillerons sur la fusion des CCL et des CCO pour le mois de septembre.

Comme je l'ai dit à chacun des maires, avec l'ensemble des vice-présidents et des vice-présidentes, nous nous assurerons de l'équilibre et de l'équité dans la diversité des villes qui composent maintenant cet office, qui ont des besoins différents. Nous n'avons pas tous les mêmes projets. C'est assez passionnant malgré tout, et nous arrivons à un plan triennal qui permet à chacun de voir l'amélioration du patrimoine.

Mme PICARD.- Pour compléter, je vous informe que nous lançons la concertation sur le plan de concertation locative (PCL) avec les amicales de locataires cette semaine. Nous commençons mercredi, et nous serons amenés à revenir vers vous pour vous donner état des négociations.

M. M'HALLAH.- En tant que représentants des locataires administrateurs, nous souhaitons participer à l'ensemble des CCL du patrimoine à l'avenir, et donc y être conviés.

Mme DELAHAIE.- Je n'y vois pas d'inconvénients. C'est à construire ensemble. De notre côté, par exemple, nous invitons les représentants des locataires des amicales de nos villes. Dans le cas d'Arcueil, nous n'avons pas de représentants au Conseil d'administration, c'est donc vers les représentants des locataires de notre ville que nous nous sommes tournés. Je vous propose que vous ayez une discussion avec eux. Nous pouvons vous inviter sans problème, mais je tenais à vous dire que les représentants des locataires ont été invités dans chacune de nos villes en fonction des amicales et des contacts que nous avons.

Être représentant au CA est une chose, mais la vie démocratique de notre organisme, y compris de nos villes, dépasse clairement les membres du CA. Je vous le dis parce que, d'un point de vue du terrain, nous devons aussi valoriser les représentants des locataires qui sont présents quotidiennement sur notre patrimoine et auprès des locataires.

M. AGGOUNE.- Je rappelle que nous avons chacun un CA de 27 membres et que nous avons regroupé les six CA en un, toujours avec 27 membres. La loi ELAN nous l'a imposé. Malgré tout, pour montrer que les personnes n'étaient pas dessaisies par cette loi, nous avons continué avec tous ceux qui étaient là et qui avaient envie de s'investir et de contribuer au logement social, à son développement, etc., et nous les avons invités. Bien sûr, le CCO est aussi ouvert à la représentation légitime de ceux qui sont membres de droit du CA. C'est la philosophie des CCO.

M. CHASTAGNAC.- J'en profite pour poser une question concernant le nombre de membres du CA et le décret balai qui était normalement prévu.

Mme PICARD.- Ce décret balai est passé en fin d'année, en décembre, mais nous ne sommes pas concernés. Il fait référence au renouvellement des conseils municipaux. Nous espérions être le premier organisme à en bénéficier, mais la rédaction n'est pas allée dans notre sens.

Mme KANCEL.- Puisque nous parlons d'inviter les représentants de locataires ou les amicales, je précise qu'il y a eu, dernièrement, une réunion à Vitry-sur-Seine sur l'ANRU à Germain-Defresne, et je n'ai pas compris pourquoi les représentants de locataires n'ont pas été invités. Nous avons été élus au CA, nous en faisons partie à part entière

Mme DELAHAIE.- Nous devons peut-être nous entendre sur la terminologie. Par exemple, il se trouve qu'il n'y a pas de représentants des locataires membres du CA à Arcueil, parce que la démocratie en a fait ainsi. Pour autant, je considère que les responsables des amicales de notre ville, dans leur diversité, sont aussi des représentants des locataires. Je ne sais pas pourquoi on ne vous a pas invités, mais rien ne l'empêche.

Mme PICARD.- En l'occurrence, vous parlez d'une réunion publique à Germain-Defresne sur la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Si vous souhaitez venir, vous pouvez.

Mme KANCEL.- Je sais que c'est une réunion publique, il y a eu un débat, nous sommes représentants des locataires et membres du CA, nous aurions donc aimé être prévenus ou invités, tout simplement. Nous n'avons pas besoin d'être sur toutes les villes, puisque nous sommes à Vitry en l'occurrence.

Mme DELAHAIE.- Nous le ferons, Madame KANCEL, mais rendez-vous bien compte que nous sommes au carrefour de deux problématiques. Vous me dites quelque chose qui contredit ce que vous venez de demander. Pour moi, vous n'êtes pas représentante des locataires de Vitry seulement.

Mme KANCEL.- Non, ce n'est pas ce que je veux dire.

Mme DELAHAIE.- Dans ce cas, nous vous inviterons à l'ensemble des réunions. Ce sera impossible pour l'administration d'inviter certains représentants des locataires et pas d'autres. Pour moi, il y a trois représentants de la CNL, un représentant de la CLCV, un représentant de la CGL, donc nous vous inviterons à l'ensemble des réunions publiques si vous le souhaitez, et vous viendrez à celles qui vous intéressent.

(Intervention hors micro.)

Mme DELAHAIE.- Nous nous en excusons. C'était une réunion publique. Comprenez aussi que nous avançons avec vous. Dans notre ancienne organisation, les représentants des locataires étaient généralement au courant des réunions publiques et venaient s'ils le souhaitaient. Ils ont le droit de venir à l'ensemble des réunions qui se passent autour de Valdevy, donc nous n'avons jamais particulièrement pris la précaution de les inviter.

(Intervention hors micro.)

Mme DELAHAIE.- Je m'en excuse.

Mme PICARD.- Sur l'ensemble de Valdevy, en ce moment, nous avons deux à trois réunions publiques par mois.

M. AGGOUNE.- Excusez-moi, je suis bavard. Je ne me mêle pas de tout, mais j'essaie de comprendre la mécanique. Il y a une réunion publique ANRU à Vitry, Villejuif, Gentilly, Arcueil, Cachan ou Le Kremlin-Bicêtre. La force invitante, c'est le bailleur, l'agence, la Ville ?

(Intervention hors micro.)

M. AGGOUNE.- C'est le bailleur. Dans ce cas, est-ce que le bailleur doit inviter les représentants du CA ou seulement le représentant des locataires du quartier concerné ?

(Intervention hors micro.)

M. AGGOUNE.- Pour Germain-Defresne, il n'y en a pas. Je ne dis pas que j'ai une réponse ou une solution, je me pose seulement des questions à voix haute. Si ce n'est pas Valdevy, c'est un autre bailleur. Est-ce qu'il invite le représentant du CA ou de l'amicale, et, s'il n'y en a pas, peut-être de l'association de locataires locale de la Ville, si c'est la CNL ou autres ? J'essaie de comprendre, je ne dis pas que mon raisonnement est bon.

Mme DELAHAIE.- Nous allons le noter, mais il y a une réunion publique la semaine prochaine à Arcueil et vous ne m'avez pas fait la remarque que je ne vous ai pas invités. Dorénavant, il faut que nous vous invitons sur l'ensemble des réunions.

(Intervention hors micro.)

Mme DELAHAIE.- Je n'ai pas pris l'habitude d'inviter l'ensemble des représentants de l'ensemble des villes. Nous avançons ensemble, et j'essaierai de rectifier le tir. Nous vous inviterons. Néanmoins, si nous vous invitons à Villejuif, à Vitry, à Arcueil, à Cachan et à Gentilly, ne nous en tenez pas rigueur si cela ne vous concerne pas.

(Intervention hors micro.)

Mme DELAHAIE.- Je ne suis pas choquée. Nous prenons la décision, mais il faut nous le dire. Si nous devons inviter l'ensemble du CA à toutes les réunions, vous recevrez beaucoup d'invitations. C'est comme vous voulez, nous pouvons inviter tous les membres du CA à chaque fois.

M. M'HALLAH.- Le sens de l'intervention de ma collègue, c'est que nous sommes tout de même des représentants élus et, à ce titre, nous sommes aussi experts dans le logement social. Cela ne concerne pas seulement notre collectivité, mais aussi l'ensemble des locataires. À titre d'information, nous aimerions donc dans un premier temps participer aux CCL et rencontrer les acteurs au niveau des résidences de Cachan, de Villejuif, ... aussi pour essayer de relayer des grandes questions sur les réhabilitations. C'est important.

M. CHASTAGNAC.- Il y a deux choses. Effectivement, nous pouvons prendre le principe que, lorsqu'il y a une initiative publique de Valdevy, une communication est faite à chaque membre du CA pour leur information. Ce n'est pas très compliqué. La deuxième chose, c'est que, au CCL de Villejuif par exemple, auquel je participe, toutes les amicales étaient représentées. C'est donc à vous, aussi, de faire le lien avec vos amicales pour décider qui est présent et qui ne l'est pas. Votre association a bien sûr été invitée à la réunion de Villejuif vendredi dernier.

(Intervention hors micro.)

M. CHASTAGNAC.- Voilà, mais nous pouvons effectivement décider qu'une information sera délivrée à l'ensemble des membres du CA lorsqu'il y a une initiative publique.

Mme DELAHAIE.- Cela représente une charge de travail énorme pour nos services, mais nous essaierons de le faire.

M. LADIRE.- Il me semble que ce qui a été demandé est au moins d'avoir l'information. Ce sont ensuite les amicales qui se répartiront la charge de travail, puisqu'elles verront lequel de leurs représentants ira dans telle ou telle ville. De notre côté, nous devons seulement envoyer un mail. Je sais que nous avons des coquilles vides dans certains services, mais il me semble que c'est quelque chose qui peut être fait.

Concernant l'information des réunions publiques, l'amicale des locataires CNL m'a effectivement interpellé en disant qu'elle n'était pas au courant de la réunion pour Germain-Defresne, et je leur ai demandé de m'en excuser. Je pensais qu'ils étaient au courant, tout naturellement. Si cela se passe sur Arcueil et Gentilly, je pense que c'est une demande légitime. Il n'y a rien d'incohérent. C'est aussi dans ce sens que Fatah a posé sa question, il me semble. Je considère que c'est tout à fait logique que les amicales qui ont des représentants au niveau de Valdevy puissent se répartir la tâche et voir à quelles réunions publiques ils peuvent se rendre.

Concernant Vitry, la demande de Mme KANCEL s'explique aussi parce qu'il n'y a pas d'amicale pour Germain-Defresne et les Maisons. C'est quelque chose qui participe au centre-ville et qui fait beaucoup débat, donc avoir la présence de l'amicale permet de relayer la même information que nous avons donnée aux locataires pour que tous les acteurs se recoupent et aillent dans le même sens. Je trouve que cela participe à une bonne dynamique que tout le monde soit informé à ce niveau.

Mme DELAHAIE.- Je partage cette préoccupation, je dis seulement que, comme nous changeons nos pratiques, nous devons aussi changer nos méthodes. Avant, les amicales se mettaient d'accord. Cela a toujours été ainsi. Vous ne pouvez pas nous tenir rigueur qu'il n'y ait pas de coordination entre vous. Pour moi, la prise en main des dossiers se faisait d'amicale à amicale, et on me saisissait pour que je donne plus d'informations. Nous ferons au maximum, mais nous ne pourrons pas nous substituer à la coordination de vos propres amicales, sinon ce sera compliqué.

Mme KANCEL.- Ce n'est pas du tout ce que nous demandons.

Mme DELAHAIE.- Très bien. J'attire également votre attention sur le fait que, dans les moments d'ANRU, il y aura des réunions très fréquentes.

M. RABUEL.- Peut-être une suggestion. Pour rejoindre ce que disait Fatah AGGOUNE, nous sommes là face à des réunions qui sont organisées par le bailleur Valdevy. Pour les services, il serait peut-être plus simple d'organiser le partage systématique avec l'ensemble des administrateurs d'un calendrier de toutes les réunions publiques, pour éviter de se poser sélectivement la question des invitations. Cela permettra à tous les membres du CA d'être au courant et de gérer en leur sein leur intérêt à participer ou non à ces réunions. Ce sera peut-être moins compliqué que de les inviter sur la base d'invitations calendaires avec réponse, qui nécessiteraient sans doute une logistique plus importante.

Mme DELAHAIE.- Je veux m'assurer que nous sommes bien d'accord. La semaine prochaine, j'ai par exemple deux pieds de bâtiments. On m'a demandé de venir, donc j'irai. Voulez-vous être invités jusqu'à ce niveau de précision ? Je parle de pied de bâtiment, mais il y a beaucoup de locataires, c'est un quartier d'Arcueil. Je n'ai pas l'habitude d'inviter l'ensemble des administrateurs, mais je n'ai aucun problème à le faire. Plus nous sommes de cerveaux à réfléchir, plus nous améliorerons la qualité de notre service. Je veux seulement vous expliquer que des réunions se rajoutent et que certaines réunions publiques sont demandées, auxquelles j'accède pour la Ville, mais pour lesquelles je ressers autour des amicales qui sont sur ce quartier, sans inviter l'ensemble des administrateurs.

Nous vous inviterons, en espérant que nous arriverons à ne pas faire de loupé.

(Échanges hors micro.)

Mme PICARD.- Nous vous proposons d'envoyer un mail en début de mois à l'ensemble des membres du CA en donnant l'ensemble des dates prévues. S'il y a des modifications, parce que nous ajoutons parfois des réunions, nous ferons un *erratum*.

M. LADIRE.- Pour Vitry, nous avons pu réunir l'ensemble des amicales, il n'y a pas eu de problèmes.

Pour revenir sur le plan triennal, il y avait une demande pour l'année 2023 concernant des revêtements des extérieurs des allées à Rosenberg. Or, je vois que les travaux ont été reportés sur 2024. Je ne sais pas si cela vous avait été remonté.

(Échanges hors micro.)

Mme PICARD.- À partir du moment où nous réintégrons quelque chose en 2023, nous devons reporter autre chose en 2024, puisque c'est un budget par ville. En l'état, je vous propose que nous intégrions dans le CA le fait qu'il y a cette demande spécifique sur Rosenberg et que nous en tenions compte. Quand nous aurons finalisé les devis, je pense que nous pourrions trouver 30 000 euros sur les lignes en question. Nous le mettons donc comme un *warning* à intégrer en 2023, et nous verrons avec les devis pour réajuster. C'était effectivement dans le compte rendu.

Mme DELAHAIE.- Nous prenons acte de ce plan triennal.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 1.

Délibération n° 2 : Cession du patrimoine situé sur le patrimoine du Kremlin-Bicêtre – Offre

Mme MUSEUX.- Je ne participerai pas à un éventuel débat sur cette délibération.

Mme DELAHAIE.- D'accord. Pourtant, il n'y a aucune difficulté entre nous.

Je vous replace dans le contexte. Depuis le dernier CA, j'ai reçu une lettre de M. LAURENT faisant une proposition au nom de la coopérative HLM Kremlin-Bicêtre Habitat. Vous y trouverez le prix proposé, qui est de 34,3 millions d'euros.

En ce moment, nous étudions cette offre. Notre commissaire aux comptes examinera cette offre dans le cadre de la clôture des comptes, et la directrice générale m'a informée aujourd'hui que nous avons rendez-vous avec la Banque des territoires demain. Cette dernière regardera toutes ces questions pour que nous ayons une réponse. Nous avons eu une réunion avec les maires, M. BELL-LLOCH, M. MÉTAIRIE, M. LAURENT, Mme TORDJMAN, des représentants de Logial, des représentants du futur Kremlin-Bicêtre Habitat et Arcade-Vyv. La discussion s'est plutôt bien passée, nous nous sommes mis d'accord sur le fait que nous ferions tout notre possible pour atterrir rapidement, afin que le comité social et économique (CSE) donne un avis fin juin et que nous respections nos engagements de part et d'autre, c'est-à-dire la sortie de ce patrimoine pour le 31 décembre 2023. Voilà où nous en sommes.

La délibération concerne la proposition du prix. Nous avons également ajouté l'ensemble du patrimoine concerné et le calendrier sur lequel nous nous sommes accordés.

Mme PICARD.- Nous avons également eu un contact avec la DRIHL, que nous avons sollicitée pour travailler avec nous sur cette cession, notamment sur son aspect juridique et légal. Je précise que les modalités de calcul utilisées pour parvenir à cette valeur du patrimoine sont une combinaison entre deux systèmes de valorisation qui sont reconnus dans ce type de cession patrimoniale. L'enjeu essentiel pour nous aujourd'hui est de justifier cette valeur de rachat dans le cadre d'un contentieux éventuel.

Pour l'intérêt de nos personnels, il y aura une reprise de l'ensemble du personnel, avec une modalité de fonctionnement qui nous a été présentée pour l'instant sous la forme d'un organigramme assez proche de ce qu'il se fait dans le logement social et dans l'agence du Kremlin-Bicêtre. Nous savons donc que l'ensemble des personnels de statut privé et de statut public retrouveront leurs emplois. Pour ce qui relève des accords collectifs, il y a un rapprochement entre les accords qui existent dans le monde des offices publics de l'habitat (OPH) et les accords des coopératives, ce qui n'était pas le cas avant. Aujourd'hui, il y a une tendance et des négociations qui font que les accords tendent à être de même nature.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ?

M. CELATI.- Je m'excuse, mais, pour moi, ce n'est pas très clair.

Mme DELAHAIE.- Je pratique beaucoup ce dossier, donc il commence à être plus clair pour moi, mais je comprends qu'il ne le soit pas pour vous après seulement deux ou trois interventions.

M. CELATI.- Je voudrais savoir exactement ce que nous votons, pour commencer.

Mme PICARD.- Il s'agit seulement d'une prise d'acte de l'offre d'achat qui nous a été faite. Je pense que votre question portera aussi sur le montant ?

M. CELATI.- Oui, parce que vous nous parlez de soulte. En tant que membre du CA de Valdevy, et au vu de tout ce que nous avons à faire par rapport à l'énergie, les travaux, etc., et des problèmes financiers de l'OPH, la CFDT considère qu'il n'y a pas de raison que nous perdions de l'argent dans cette opération, d'autant plus qu'elle n'a jamais accepté ce départ. Nous avons toujours voté contre.

Mme DELAHAIE.- Si nous sommes encore en train de discuter, c'est parce que, de part et d'autre, nous sommes d'accord sur une chose : la question doit être réglementairement et juridiquement cadrée. Nous en assurer prend beaucoup de temps. Ensuite, le deuxième paramètre sur lequel nous nous sommes accordés est que nous devons trouver une offre qui ne nous pénalise pas dans les projets que nous avons dans l'ensemble de nos villes et qui permet à M. LAURENT de partir avec un début de programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) et de mener les grands chantiers sur lesquels il s'était engagé une fois la cession du patrimoine actée. Cela fait partie de l'équation qui fait que nous sommes en train de discuter, mais les choses vont avancer de bonne façon.

Aujourd'hui, nous prenons donc acte de l'offre qui nous a été faite. Les délibérations que nous avons jusqu'à maintenant se votaient, mais ici nous prenons seulement acte. Cela peut porter à confusion pour les administrateurs, puisqu'une délibération se vote généralement.

(Intervention hors micro.)

Mme DELAHAIE.- Nous vous faisons une information pour vous annoncer que l'offre est arrivée et que nous sommes en train de l'étudier avec un élan positif et l'envie d'atterrir.

M. BELL-LLOCH.- Je voulais rassurer les administrateurs autour de la table. J'ai participé à vos côtés aux discussions avec Le Kremlin-Bicêtre, et je dois dire qu'il y a plusieurs choses dans cette discussion.

La première est de respecter un principe démocratique qui est qu'une Ville a décidé de sortir de notre fusion. À partir de là, nous n'avons pas à dire à une Ville ce qu'elle peut faire ou non, et il nous faut chercher une solution. Je remercie tous les agents de Valdevy qui ont travaillé pour trouver cette solution parce que, juridiquement, ce n'était pas simple. Il ne s'agit pas de les laisser partir, puisque c'est une cession : nous actons que nous vendons une partie du patrimoine à la coopérative HLM Kremlin-Bicêtre Habitat, qui a été créée pour le récupérer, de façon à respecter la volonté politique.

Des débuts de discussion auxquels j'ai assisté, je comprends que nous ne pouvons pas entrer dans le détail dans cette information, mais je ne vois pas comment Valdevy perdrait de l'argent, puisque nous avons eu un patrimoine gratuit et que nous le rendons en le faisant payer. En théorie, nous devrions donc nous en sortir. Il faudra être attentif, au cours des discussions, à ce que tout cela se passe dans les meilleures conditions, mais je pense qu'il faut être rassuré sur le fait que, juridiquement, nous sommes protégés. En plus, ils vont payer quelque chose qu'ils ont donné, donc nous devrions pouvoir nous y retrouver.

L'offre est de 34 millions d'euros, mais il est bien précisé que Le Kremlin-Bicêtre rachètera pour moins que cela, puisque nous retirons les emprunts, etc. Il faut être transparent avec les administrateurs, une soulte sera versée, mais le principe a été acté qu'il ne doit évidemment pas y avoir de pertes pour Valdevy.

Mme PICARD.- Au sein des offices de logement social, il y a un document qui s'appelle un « visial », qui programme l'ensemble de nos actions, notamment d'investissement, pour les dix à quinze ans à venir. En tant que membre du CA, vous avez vu ce document à plusieurs reprises. C'est une des bases sur lesquelles nous travaillons avec la Banque des territoires, qui vérifie que la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre par Valdevy vers Logial n'a pas d'impact négatif sur l'avenir de Valdevy. Ils font le même travail avec Logial pour l'intégration de leur patrimoine en fonction des projets d'investissement.

Je rappelle que les projets d'investissement au Kremlin-Bicêtre sont particulièrement impactants, puisque, pour 1 964 logements, nous avons notamment un PRIR avec une démolition de 120 logements, et une

réhabilitation en cours de lancement aux Hauts-Martinets pour environ 17 millions d'euros de travaux. Dans le visuel initial de la fusion, il y avait aussi des réhabilitations aux Glacis et à Eugène-Thomas. L'ensemble de ces investissements ne seront donc plus à la charge de Valdevy après la cession du patrimoine. Nous travaillons aussi ce point avec la Banque des territoires.

En ce qui concerne le montant de la cession, nous sommes sur un montant estimé du patrimoine de 34,3 millions d'euros, ce à quoi nous retirons au 31 décembre l'ensemble des annuités d'emprunt ; la différence correspondant à la soulte qui sera reversée à Valdevy. Aujourd'hui, nous l'estimons autour de 5 millions d'euros au 31 décembre, mais elle se calculera à la date de la cession. Je pense, Monsieur CELATI, que votre question était aussi sur la valeur nette comptable (VNC), c'est-à-dire la valeur du patrimoine dans l'acte de fusion, dont nous avons parlé à plusieurs reprises. La VNC n'est pas une valeur de vente, ce qui explique l'écart qui existe parfois et qui peut vous interroger.

M. CELATI.- Par rapport au personnel, comment cela se passera dans les faits ? Si tout se passe bien, Le Kremlin-Bicêtre sort à la fin de l'année, il y aura donc une bascule du jour au lendemain des personnels dans la nouvelle structure. Cela demande un travail préparatoire pour que tout soit ficelé en amont, et notamment avant le vote du CA.

Mme VILLEGIER.- Il existe une réglementation assez particulière sur le transfert du personnel. Dans les textes, il est prévu que le personnel qui est attaché à l'exploitation de ce patrimoine soit transféré au moment du transfert de la branche d'activité. Pour les fonctionnaires, il y a un *process* envisagé de mutation à la Ville. Cela concerne deux personnes pour le patrimoine du Kremlin-Bicêtre aujourd'hui.

Il est prévu que nous fassions une information des instances représentatives du personnel et des agents pour les rassurer sur leurs conditions de travail, qui sont très convergentes entre coopératives et offices, comme Marianne PICARD le disait tout à l'heure. L'idée est que les personnels soient rassurés, ils sauront pour qui ils travailleront et dans quelles conditions.

Quelques personnels, avant la cession du patrimoine, nous ont fait part de leur souhait de ne pas rejoindre le projet de coopérative, par exemple, nous les avons donc intégrés dans Valdevy. Nous avons toutefois d'énormes difficultés pour recruter sur l'agence du Kremlin-Bicêtre. Ce n'est pas évident pour des agents de se positionner quand ils ne savent pas qui sera leur employeur après le 31 décembre 2023, même si nous savons aujourd'hui que ce sera dans les mêmes conditions, etc. Aussi, pour assurer le relais, des personnels de Valdevy exercent des missions temporaires sur le patrimoine de la coopérative en tant que responsable d'agence, chargé de secteur, etc. Ces agents ne seront pas transférés dans la coopérative.

Je ne sais pas si cela répond à votre question. Il y aura l'information des institutions représentatives et des présentations communes et détaillées vis-à-vis du personnel pour que les agents comprennent ce qu'il se passera exactement.

Mme PICARD.- En clair, nous attendons un dossier pour le présenter aux instances du personnel, c'est-à-dire le CSE de Valdevy. Nous devons également travailler avec le CSE un moyen de ne pas écarter le personnel du Kremlin-Bicêtre, car il n'y est pas représenté. Le CSE est prioritaire en termes d'information, et il est impératif que nous travaillions avec ses membres à l'information du personnel. Nous n'avons pas assez d'éléments tangibles pour présenter un dossier pour le moment, donc nous sommes en attente. Nous travaillons avec Logial, qui est derrière la coopérative, pour présenter un dossier sur le projet de la structure, l'organigramme, la place et les missions des personnels.

M. AGGOUNE.- D'entrée de jeu, je vais confirmer ce qu'a dit M. BELL-LLOCH. Ma volonté politique et celle de Gentilly est bien de trouver chemin pour que chacun se retrouve dans son projet politique au moment où chacune des équipes municipales a été élue. Sur ce point, il n'y a pas d'ambiguïté, nous avons toujours eu cette position à Gentilly. Notre règle absolue, en plus du respect fondamental des choix politiques de chacun, est la préservation de l'outil que nous avons créé, pour certains depuis un siècle, et la sécurité de l'organisme.

Sur la question du personnel, si Valdevy se retrouve avec dix, quinze ou vingt salariés en plus qui ont fait le choix de rester parce qu'ils se plaisent ici, une question se pose pour les finances du bailleur. Si nous n'avons pas nécessairement besoin de ces salariés, nous devons tout de même trouver des solutions pour les ventiler au sein de l'organisme. Tant mieux si nous pouvons rendre un service plus adéquat à nos locataires, mais il y a aussi la soutenabilité de notre office. Vous connaissez l'état du logement social avec l'augmentation du

livret A, l'augmentation fiscale dans les collectivités, etc. Notre budget est de 145 millions d'euros, de côté, mais il s'équilibre à hauteur de 70 000 euros. La ligne de crête est plus que fine et nous tenons un rôle d'équilibriste extrêmement difficile. Pour ce qui concerne Gentilly, nous serons donc très attentifs à ce point.

Nous verrons les positions de la Première ministre ce soir pour son plan logement. Peut-être qu'elle reculera sur la réduction de loyer de solidarité (RLS), mais je n'y crois pas. Si elle revient sur un certain nombre de choses et que cela nous soulage de certaines charge, nous serons peut-être dans de meilleures dispositions. Malheureusement, nous voyons bien que rien ne va dans notre sens. Nous nous sommes battus pour que Le Kremlin-Bicêtre sorte son patrimoine de la fusion sans aucune discussion, mais personne n'a fait d'efforts, que ce soit le préfet, le législateur, l'ANCOLS ou la DRIHL. À part la Ville du Kremlin-Bicêtre et le bailleur, personne n'a voulu trouver de solution. Nous nous sommes également battus il y a un an pour être 35 et non 27 et avoir un CA élargi qui accueille plus de monde, mais le décret renvoie aux municipales de 2026. Nous voyons bien qu'il n'y a aucun effort et aucune volonté politique sur ce sujet, alors que 2,4 millions de personnes attendent un logement.

M. RABUEL.- Pour la Ville de Cachan, je m'associe au respect de la volonté municipale de la Ville du Kremlin-Bicêtre, qui était aussi une position constante. Je rappelle tout de même pour ce CA que cette sortie est atypique de deux manières. Tout d'abord, elle est atypique parce qu'elle a été décidée politiquement avant la fusion, nous sommes donc dans quelque chose qui ne nous semble pas reproductible dans les mêmes conditions politiques. Deuxièmement, elle doit encore trouver son atterrissage en termes financiers.

J'imagine que le CA sera saisi dans le courant de l'année pour statuer. Lors de notre dernière séance, j'en étais resté au fait que nous aurions peut-être une cession en cours d'année. Aujourd'hui, j'entends parler du 31 décembre, cela veut donc dire que nous avons maintenant un calendrier qui nous fait atterrir en fin d'année plutôt qu'en cours d'année.

Mme DELAHAIE.- Depuis le début, nous avons fait en sorte d'être sur un calendrier civil. La cession est très complexe, donc nous nous sommes accordés sur une bascule au 31 décembre, ne serait-ce que pour le quittancement et pour des questions techniques.

M. RABUEL.- Je disais que cette opération avait été politiquement décidée avant la fusion, mais elle a aussi une autre caractéristique : elle ne mettait pas en péril Valdevy dans son existence même avec la jauge des 12 000 logements. C'est important de rappeler, chaque fois que nous disons que nous sommes d'accord politiquement, que cette cession s'inscrit dans un contexte.

M. CARDOVILLE.- En général, je parle des aspects relatifs au personnel et vous parlez plus des aspects financiers, mais Mme VILLEGIER m'a rassuré sur le personnel. Il y a eu deux fusions et les personnels sont inquiets de leur sort. Le CSE sera très attentif à tout cela.

Mme DELAHAIE.- Je ne l'ai pas répété ici, mais j'avais longuement relayé la parole des agents du Kremlin-Bicêtre au précédent CA. Je les avais rencontrés quelques jours avant la séance, donc je partage totalement. C'est aussi ce qui nous mobilise pour essayer de trouver une situation rapidement.

Je veux toutefois préciser que cela ne coûte pas rien à Valdevy. Nous pouvons considérer que Le Kremlin-Bicêtre est entré gratuitement, mais ce n'est pas exactement cela. À la base, nous avons été obligés de fusionner, et cette fusion n'a été contrebalancée que par très peu de moyens financiers donnés par le gouvernement. Elle a donc été une richesse humaine, mais elle nous a aussi coûté énormément. Aujourd'hui, nous mettons également à disposition des personnels détachés au Kremlin-Bicêtre, notamment à la direction de l'agence, et ce sont autant d'agents qui nous manquent par ailleurs et qui faisaient partie de l'organigramme de cette fusion. S'ils ne nous manquaient pas, cela signifierait que nous avons du personnel en trop, mais ce n'est pas le cas. Je pense notamment à l'agent qui fait fonction de directeur d'agence aujourd'hui et qui retrouvera son poste après la cession. Il est compté dans les effectifs de Valdevy et, en termes de proximité, il manque à d'autres tâches.

Ensuite, je voulais revenir sur la question des actifs. Beaucoup de petites entreprises en France ont à un moment donné dans leurs actifs des choses qu'elles n'ont pas pu vendre et qui plombent leur trésorerie sur dix ans. Elles doivent alors le prendre en compte chaque année. Or, depuis le début, mon but n'était qu'aucune de nos villes n'ait à donner chaque année 100 000 ou 150 000 euros pour compenser un éventuel trou dans nos caisses. C'était un challenge et quelque chose qui nous a beaucoup inquiétés ces derniers mois.

Fatah AGGOUNE l'a dit, ni Le Kremlin-Bicêtre ni nous n'avons été aidés pour trouver une issue politique rapide à la sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre. Comme le gouvernement avait tricoté la loi ELAN, il était hors de question pour lui de la détricoter. On nous a toujours dit que rien ne serait fait contre nous, mais, depuis le début, on nous freine malgré tout. Cette fois, j'espère que nous y arriverons, que nous ne freinerons pas notre organisme, que Jean-Luc LAURENT et Christine MUSEUX, qui le représente ici ce soir, respecteront la parole donnée aux Kremlinois et aux Kremlinoises, et que le personnel sera rassuré.

Mme PESCHEUX.- Si je comprends bien le fond du dossier et tous les attendus politiques, il y a encore un écart dans la discussion sur le montant de la soulte.

Mme DELAHAIE.- Non, il n'y a pas de divergence. Nous ne sommes plus en train de négocier le montant avec Le Kremlin-Bicêtre, nous vérifions seulement qu'il n'y a aucun problème juridique avec le mode de calcul qui nous a été présenté pour nous assurer que, dans trois ou quatre ans, on ne viendra pas nous dire que l'accord n'était pas réglementaire et que nous avons à en répondre devant la justice. Ce n'est pas le montant qui nous pose un problème, c'est le mode de calcul. Si la Banque des territoires, l'USH et l'ensemble de la profession nous soutiennent et se mettent d'accord pour dire que ce mode de calcul est conforme, quelqu'un pourra toujours venir nous dire dans deux ans que ce n'est pas de cette façon que nous aurions dû procéder, mais ce sera plus compliqué d'expliquer aux maires et à moi-même que ce que nous avons fait n'était pas dans les clous.

M. BELL-LLOCH l'a dit, je souhaite aussi que cela se fasse de la manière la plus transparente possible. Vous avez tout dans ces documents, les maires, la direction générale et les vice-présidents n'ont rien de plus, vous pouvez donc juger par vous-mêmes. À partir du moment où ces pièces vous sont données dans le CA, vous pouvez en disposer et vous rendre compte que nous sommes dans la meilleure bonne foi, d'un côté comme de l'autre. Je vous rassure, il n'y a pas l'ombre d'une discorde entre Le Kremlin-Bicêtre et nous. Nous avons espéré que cela se ferait plus rapidement, mais les agendas de tous sont très chargés, et c'était impossible d'avoir un rendez-vous dans les 48 heures qui ont suivi la discussion que nous avons eue il y a maintenant 15 jours. Nous avançons tout de même de bonne façon, puisque nous avons rendez-vous demain. J'en suis assez satisfaite, car je craignais d'arriver au début de l'été sans avoir réussi à avoir ce contact constructif avec la Banque des territoires.

M. CELATI.- Si j'ai bien compris, au niveau de la comptabilité et du montant des transactions, il n'y a plus de problème. Maintenant, le problème est au niveau juridique, statutaire, pour avoir un parapluie et que personne ne nous reproche cette opération dans trois ou quatre ans. C'est bien cela ?

Mme DELAHAIE.- Tout à fait. Depuis le début, nous voulions seulement être dans les clous et trouver une porte de sortie, que nous espérions législative au début, mais cela n'a pas fonctionné. Si je refais toute l'histoire, nous avons travaillé avec les députés de toutes les couleurs politiques, y compris l'ancienne députée de cette circonscription, Albane GAILLOT, élue à la République en marche, qui nous avait soutenus, pour trouver une sortie législative, mais nous ne l'avons pas trouvée, et ensuite une solution gouvernementale. Rapidement, on nous a dit qu'on ne nous aiderait pas, mais que l'on ne ferait rien contre nous. Nous avons déjà eu un rendez-vous au ministère qui ne nous avait pas servi à grand-chose.

Depuis le début, la question du montant ne porte pas tant sur la somme que sur l'argumentation et l'aspect juridique. Bien sûr, je le répète, il ne faut pas dire que cette question n'aura rien coûté à Valdevy. Plus nous attendons, plus c'est difficile pour Le Kremlin-Bicêtre, c'est donc certainement encore plus coûteux pour la coopérative, mais, des deux côtés, si nous avons trouvé une sortie rapide, nous aurions été moins en difficulté. Malgré tout, nous pouvons nous dire tout cela parce que nous voyons le bout du tunnel.

Je vous propose de prendre acte de cette délibération. Vous pourrez dire à M. LAURENT que nous avons avancé aussi loin que nous le pouvons.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 2.

Délibération n° 3 : Opération de construction ZAC Seine Gare Vitry – Secteur Caven – Lancement de l'opération CA61

Mme DENIMAL.- Nous vous invitons à délibérer sur le lancement d'une nouvelle opération de construction à Vitry. Il s'agit d'une opération de construction de 115 logements situés dans la ZAC Seine Gare, au nord des Ardoines. Cette opération nous permettra de finaliser la reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU. Les 45 derniers logements à reconstituer pourront ainsi être reconstruits sur ce programme. Nous avons également 70 logements en droit commun, financés par prêt local à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et prêt locatif social (PLS), qui seront développés sur cette parcelle. Il s'agit d'une parcelle vendue par l'EPA ORSA à Valdevy, avec une charge foncière estimée à 480 euros par mètre carré de surface de plancher (SDP) pour les logements et à 150 euros par mètre carré de SDP pour les activités, soit un montant estimé à 3 753 000 euros pour l'ensemble de la parcelle.

Nous sommes sur des typologies qui répondent à la charte de construction des logements sociaux sur la Ville de Vitry en termes de répartition. Sur les 115 logements, nous avons 38 T2, 47 T3, 25 T4 et 5 T5. En termes de planning, nous partons sur un lancement de concours à la rentrée prochaine pour une désignation du maître d'œuvre en début d'année 2024 et un lancement des travaux en juin 2025. Nous aurons deux ans de travaux avant la livraison de cette opération.

Monsieur LADIRE, avez-vous des compléments ?

M. LADIRE.- Non, vous avez presque tout dit. C'est vrai que, dans le cadre de la charte de la Ville de Vitry et au vu des demandes, nous essayons d'offrir une part plus conséquente sur les typologies de type T2 et T3, avec également quelques T4 et T5, puisque la demande pour des grandes familles est de plus en plus pressante dans la ville et pour Valdevy en termes de mutation. Cette opération se fait également sur un secteur en grand développement dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN), et il y aura des services de la Ville à proximité, tels que des gymnases et des groupes scolaires. C'est donc une belle opération et nous sommes ravis de pouvoir offrir des solutions de logement social aux habitants et aux habitants de Vitry.

Aujourd'hui, on essaie de nous dire, notamment avec les annonces de la ministre ce soir, qu'il faudrait construire autrement et faire moins de logements sociaux pour laisser la place à autre chose. Or, la réalité aujourd'hui est que les habitantes et les habitants ont de moins en moins de moyens, et construire du logement social est la seule réponse qui leur permette de se loger et de vivre dignement. Je ne sais pas si le gouvernement s'en est aperçu avec toutes ses études. Dans ce cadre, nous sommes ravis que cette opération se fasse sur la Ville de Vitry et sur cette parcelle.

M. BELL-LLOCH.- Pour compléter, c'est une première opération sur cette partie de la ville, mais il y en aura d'autres. Vitry est le début de l'OIN, sur un secteur où il est prévu la construction de 8 000 logements. Effectivement, Valdevy doit prendre sa part dans les logements qui seront construits. Je ne répéterai pas ce qu'a dit Luc sur le fait que nous souhaitons avoir 40 % de logement social dans cette zone pour répondre aux besoins des habitants.

Vous voyez apparaître des financements ANRU. C'est aussi une façon de proposer des logements pour les personnes qui devront déménager du fait d'une opération de renouvellement urbain à Vitry. Il y a deux semaines, nous sommes allés au ministère du Logement pour rencontrer le conseiller du ministre, à qui nous avons demandé de soutenir notre dossier auprès de la Commission nationale d'engagement, et le dossier de Valdevy, puisqu'ils nous avaient fait un petit coup en jouant sur les coûts du foncier. Le ministère regardera le dossier pour voir s'il peut le soutenir afin que nous ayons les moyens nécessaires pour reloger tout le monde et continuer à développer du logement social dans nos villes.

C'est une première opération, mais nous sommes très fiers et très contents que cela commence, et j'espère que c'est la première d'une longue série, pour avoir enfin les capacités de loger tous ces habitants, que vous connaissez, qui tapent à nos portes chaque jour pour trouver des solutions à des logements qui sont parfois assez dramatiques.

M. AGGOUNE.- Je ne peux que me féliciter et encourager Valdevy et la Ville de Vitry, qui assume pleinement son rôle. Je ne peux qu'être satisfait, d'autant plus que nous entrons dans une ère où la question de la construction et de l'immobilier sera extrêmement difficile.

Nous voyons bien que les promoteurs sont en grande souffrance et font appel à la Banque des territoires pour financer les derniers logements qui leur restent sur les bras parce qu'il n'y a pas preneur, car le taux d'emprunt est extrêmement haut et que personne ne veut faire. Une question se posera donc sur tout ce qui concerne l'écosystème, la construction, les entreprises, les banques, toutes ces personnes qui veulent se loger ou celles qui veulent faire un parcours résidentiel, etc. Encore une fois, c'est le logement social qui permettra de répondre à cette question, de construire, de loger, d'avoir un parcours résidentiel, et nous ne pouvons que nous féliciter que Valdevy et la Ville de Vitry assument leurs responsabilités. Je pense que c'est nécessaire. Demain, Gentilly prendra aussi sa part, même si la ZAC évoquée par M. le Maire est de la taille de la ville et qu'il est clair que nous ne pourrons pas faire une opération de même envergure.

Nous nous félicitons donc que le bailleur social continue à construire, et nous ne devons pas lâcher sur ce point. En tout, 93 % des 2 000 demandeurs de logements à Gentilly sont éligibles uniquement au PLAI et au PLUS. Le PLS et le logement locatif intermédiaire (LLI), même si nous en avons fait beaucoup ces dernières années, sont intouchables, et le modèle économique de la loi ELAN de vendre du patrimoine pour financer n'est qu'un leurre dans nos villes et dans la petite couronne.

Mme DELAHAIE.- Beaucoup de choses ont été dites sur les questions politiques. Nous avons raison de l'être, mais nous sommes souvent très critiques envers nous-mêmes dans nos réunions de vice-présidents parce que nous n'avancions pas assez vite, parce qu'il faut faire les choses, parce qu'il faut nous améliorer. Tout cela est vrai, mais nous avons tout de même des grands programmes, des grands projets, notamment à Vitry et à Villejuif en ce moment, et, en même temps, nous construisons notre organisme, ce qui n'est pas chose facile. Les équipes des Villes et de notre organisme travaillent ensemble alors que, il y a trois ou quatre mois, elles ne se connaissaient pas. Je profite donc de cette occasion pour saluer les services et les remercier, notamment la direction d'Aurélié DENIMAL, qui est sur toutes les villes et qui répond à cette ambition politique que nous avons.

La situation est difficile pour beaucoup d'habitants de notre pays, mais nous sommes en train de réaliser quelque chose d'assez ambitieux, et je voulais saluer cette ambition. Dans un moment de l'histoire où les Français souffrent, où on n'arrête pas de nous dire qu'il n'y a pas d'argent, qu'il faut regarder à la baisse, nous continuons de construire et de croire. Je le dis, ce 40 % de logement social à l'échelle de nos villes est incroyable. Bien des villes aujourd'hui, y compris de gauche, ne souhaitent pas aller au-delà des 20 % réglementaires parce que, même s'il faut loger tout le monde, les opérations immobilières sont parfois plus rentables. Je suis dans une Ville qui avait pris la décision, à la fin de son dernier ANRU il y a maintenant sept ou huit ans, de garder les Arcueilais sur site, quand d'autres villes du département faisaient des ANRU où les habitants étaient relayés parfois à une dizaine de kilomètres. Ce n'est pas notre volonté, et nous continuons dans ce sens.

Je voulais donc dire ma satisfaction et ma fierté face à ce que nous sommes en train d'accomplir dans cette situation difficile, parce que peu de gens l'accomplissent aujourd'hui, et nous prenons en compte la diversité des villes qui constituent notre office. Finalement, ce que nous faisons n'est pas si mauvais que cela.

La deuxième chose, c'est que nous parlons beaucoup d'écologie, et nous avons eu beaucoup de discussions cet hiver sur la question du chauffage, mais cela passe aussi par là. À Vitry, vous êtes dans des chantiers conséquents, et il faut comprendre que les enclencher est déjà énorme. Quand nous aurons réglé toutes les questions de chauffage, quand nous aurons construit de nouveaux logements, alors nous pourrons vraiment parler d'écologie, et d'écologie sociale, de personnes qui sont dans du logement social.

Aujourd'hui, le plus vertueux, tout ce que j'ai pu voir, c'est avec de l'argent public. C'est dans le logement social que l'on va chercher des architectes, des personnes qui innovent sur ces questions. Parfois, on accepte des opérations privées dans des villes et on s'aperçoit qu'ils sont bien moins vertueux que nous et qu'ils se posent moins la question du développement durable. Je voulais donc dire que, en faisant ce choix à Vitry, à Villejuif et dans l'ensemble des villes, même si nous n'avons pas d'ANRU dans les autres villes, nous sommes en train de construire, de rénover et de réhabiliter du patrimoine, et c'est ce que l'on appelle de l'écologie sociale et du développement durable.

Je voulais nous saluer, et je vous demande de bien vouloir dire aux services combien nous les remercions de leur implication sur ces dossiers.

Cette fois, nous devons voter.

La délibération n° 3 est adoptée à l'unanimité.

M. AGGOUNE.- Nous évoquons la prise de position de la Première ministre de ce soir concernant le logement. D'entrée de jeu, vu ce qui a fuité dans la presse, je pense que nous sommes tous d'accord pour dire que ce n'est pas assez. Nous avons de grands espoirs en voyant arriver Olivier KLEIN, vu d'où il vient, son parcours, etc., mais il s'est vendu au système. Je suis méchant, mais je l'ai dit. Dans ce cadre, à la sortie de la déclaration de la Première ministre, Madame la Présidente, pourrions-nous envisager une expression politique des vice-présidents ou du CA vis-à-vis du logement social, en fonction de ce qui sera dit et fait ?

Mme DELAHAIE.- J'y suis favorable. Nous commencerons à y travailler, puis nous ferons tourner le document à la vice-présidence, et ensuite aux membres du CA. De cette façon, nous pourrions le voter, le partager ensemble et le faire savoir.

Nous aurons un autre CA en juillet. Nous ne pouvons pas vous donner la date pour le moment, puisque la question de la vente du patrimoine y sera traitée et que nous attendons la fin des discussions avec le CSE. Dès à présent, cela nous intéresserait de savoir si vous êtes là jusqu'au 15 juillet. N'hésitez pas à nous envoyer un mail pour nous le dire, afin que nous puissions faire en sorte qu'il y ait le quorum.

Mme PICARD.- Je précise que le prochain CA ne présentera pas l'offre, puisque le CSE sera en cours d'information-consultation et aura un temps pour l'étudier après sa séance de juillet. Pour autant, nous nous devons de présenter au CA ce qui a été présenté au CSE et vous donner l'état des discussions dans lesquelles nous serons alors.

M. CELATI. - Sauf erreur, nous aurons aussi le plan stratégique de patrimoine (PSP) à ce Conseil.

Mme PICARD.- Nous avons encore des réunions sur le PSP, la dernière a lieu le 28 juin. Il y a un groupe de travail, mais un CAP est aussi prévu, ainsi qu'une information avec les maires. Tout cela sera avant le 15 juillet, donc nous prendrons contact avec vous pour les dates sur vos présences.

Mme DELAHAIE.- Je vous souhaite à tous une bonne soirée, à très vite.

La séance est levée à 19 h 33.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 5 juin 2023