

**Le 05 Juillet 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY
s'est réuni à CMAC de la ville de Gentilly**

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

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

7 mars 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, M. Shamime ATTAR (jusqu'au point i partiel), M. Pierre BELL-LLOCH (jusqu'au point j), M. Pascal BRAND, Mme Bianca BRIENZA, M. Jacky CARON, M. Noël CELATI, Mme Véronique CHALMANDRIER, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, M. Miguel DONGUY, M. Pierre GARZON (jusqu'au point j), Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Jean-Luc LAURENT (hors point s), Mme Michèle MATTESCO, Mme Dominique MENDES, Mme Christine MUSEUX, M. Jean OMNES, M. Stéphane RABUEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC (à partir du point j)
M. Serge CAMIER donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE
M. François DOUCET donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE
M. Pierre GARZON donne pouvoir à Mme Bianca BRIENZA (à partir du point j)
M. Philippe LESPINASSE donne pouvoir à M. Jean OMNES
Mme Édith PECHEUX donne pouvoir à Mme Dominique MENDES
M. Shamime ATTAR donne pouvoir à M. Luc LADIRE (à partir du point i désignation d'un représentant à la SEMISE)
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX (pour le point s)

La séance est ouverte à 18 h 30.

M. CELATI.- Bonjour à toutes et à tous. Je présiderai cette séance du nouveau Conseil d'administration jusqu'à l'élection du nouveau président ou de la nouvelle présidente. Ce Conseil est le premier depuis la création de notre office, issu de la fusion d'Opaly, de l'OPH de Villejuif et de l'OPH de Vitry-sur-Seine au 1^{er} janvier 2022.

Pour commencer, je me dois de vérifier si nous avons le quorum.

(Il est procédé à l'appel. M. CELATI donne lecture des pouvoirs et des absents. Le quorum est atteint.)

a) Installation du Conseil d'administration (délibération n° 1)

M. CELATI.- Pour ce premier point, nous commençons par la désignation des représentants du Conseil d'administration, que j'énumère :

- représentant les Villes : Fatah AGGOUNE, Pierre BELL-LLOCH, Carine DELAHAIE, Pierre GARZON, Jean-Luc LAURENT et Stéphane RABUEL.
- en tant que personnalités qualifiées : Shamime ATTAR, Bianca BRIENZA, Serge CAMIER, Gilbert CHASTAGNAC, Céline DI MERCURIO, François DOUCET, Marie JAY, Luc LADIRE et Christine MUSEUX.
- représentant les associations d'insertion : Dominique MENDES pour AUVM, et Édith PECHEUX pour CLAJJ.
- représentant la CAF : Pascal BRAND.
- représentant l'UDAF : Véronique CHALMANDRIER.
- représentant Action logement : Michel LANNEZ.
- représentant les syndicats : Liliane CHARBONNIER pour la CGT, et Noël CELATI pour la CFDT.
- représentant les locataires : Jacky CARON pour la CLCV, Philippe LESPINASSE pour la CNL, Michèle MATTESCO pour la CNL, Jean OMNES pour la CNL, et Miguel DONGUY pour la CGL.

S'agissant d'une prise d'acte, il n'y a pas de vote.

b) Élection de la présidence du Conseil d'administration (délibération n° 2)

M. CELATI.- Le président ou la présidente doit être conseiller territorial et être élu à la majorité absolue des membres du Conseil d'administration ayant voix délibérative. Y a-t-il des candidatures ?

M. AGGOUNE.- Bonsoir à toutes et à tous. Sans surprise, au nom des maires, des vice-présidentes et des vice-présidents sortants, nous proposons la candidature de Carine DELAHAIE à la présidence de notre futur office. Son expérience, ses compétences et sa capacité à réunir l'ensemble des acteurs autour d'un projet commun ces dernières années font d'elle la candidate parfaite. La première fusion, puis la deuxième, qui nous réunit ce soir, avec l'entrée de Vitry et de Villejuif, que nous accueillons les bras ouverts, me font dire que Carine est apte à conduire les affaires de notre office. Elle fera une présidente dans la continuité, à l'écoute des locataires, des villes, des amicales, des agents et de l'ensemble des partenaires qui nous entourent. Elle sait et saura œuvrer dans l'intérêt général pour que notre office public de l'habitat et le service public du logement social perdurent sur notre territoire, celui du Grand Orly-Seine Bièvre, afin de mettre en œuvre le projet que nous avons co-décidé, co-construit.

Je soumets donc sa candidature à notre assemblée.

M. BELL-LLOCH.- En premier lieu, je voudrais vous souhaiter la bienvenue à la mairie de Vitry, nous sommes très heureux d'accueillir le premier Conseil d'administration de Valdevy. Nous savons que c'est parce que notre salle du conseil municipal est la plus grande en termes d'accueil, mais c'est toutefois flatteur de vous voir à nos côtés dans cette belle aventure.

Je dois dire, au regard de la proposition de Fatah AGGOUNE, que nous sommes très heureux de pouvoir décider de cette présidence, et que nous avons toute confiance en Carine pour mener à bien cette tâche. Dans cette aventure, elle a su nous convaincre que, en adhérant à cette fusion, nous avons là un outil qui nous permettait de préserver le logement social, avec toutes les garanties qu'il restera public et accessible à tous. Ce n'était pas évident étant donné la loi ELAN, que nous avons combattue et dont l'objectif était pour nous d'affaiblir le logement social sur l'ensemble du territoire, certainement pour permettre aux logements privés de prendre plus de place dans l'offre d'habitat en direction de nos habitants.

Nous sommes très heureux aujourd'hui de valider cette présidence et, à travers elle, cette fusion, et ainsi de montrer que nous continuerons à nous battre pour qu'il y ait des offres de logements accessibles à nos habitants. Nous avons organisé un forum du logement samedi, et nous nous sommes encore une fois rendu compte à quel point il est difficile pour les habitants de nos villes, en proximité de Paris, avec de nouveaux transports en commun qui arrivent, de trouver un logement aujourd'hui. Nous espérons que Valdevy, avec, à sa tête, je l'espère, Carine DELAHAIE, participera à garantir cette offre, dans le respect des agents. Depuis cette fusion, nous avons eu de nombreuses discussions avec nos agents, qui nous permettent, je vais le dire ainsi, de commencer sereinement cette collaboration avec vous.

Encore une fois, bienvenue et merci. Espérons que notre Présidente nous permettra de mener nos missions à bien, et je sais à quel point la tâche est ardue et difficile. Merci.

M. GARZON - Je profite de ce premier CA pour dire que, effectivement, un certain nombre de maires sont réunis ici, qui ont exprimé politiquement leur opposition à cette loi qui accompagne des politiques menées depuis des années, défavorables au logement social, aux intérêts des populations, aux intérêts de l'aménagement et du logement, en particulier en Île-de-France pour ce qui nous concerne, et défavorables à la notion de service public.

Paradoxalement, nous avons essayé, nous essayons et nous essaierons, sous la conduite de Carine DELAHAIE, de faire d'une loi défavorable un élément de force et de construction. Ce n'est pas un acte de repli et de résistance mais un acte d'affirmation du logement social, du service public, nous gardons un office public, un outil de proximité avec un haut niveau d'implication des élus locaux et des représentants des locataires, et une charte qui façonne, je crois, la contradiction avec une loi conçue pour éloigner les locataires des grandes décisions qui les concernent. Nous allons essayer, précisément, de façonner autre chose, et de retourner cette loi en faveur de ce que nous imaginons pour nos villes de demain.

Je partage évidemment le fait que garder un outil public du logement social avec une forte implication des municipalités, des amicales et des différents représentants est un enjeu fort dans un territoire à immense tension spéculative, avec l'arrivée du métro. Nous voyons bien que les marges spéculatives sont proportionnelles au nombre de stations en Val-de-Marne. Ce métro, nous l'avons voulu, nous nous sommes battus pour, mais il faut que, demain, ce soit toujours possible d'habiter à côté, pour un loyer abordable, dans un logement qui ne soit pas dégradé. Notre ambition porte aussi sur la qualité de vie, sur les espaces publics autour, ainsi que sur les espaces privés.

Pour tout cela, il faut des administrateurs impliqués et volontaires et, comme évoqué dans les propos de M. AGGOUNE, il faut quelqu'un pour conduire cette barque. Je crois que Carine a toutes les qualités pour cela.

M. LAURENT.- Bonsoir à toutes et à tous. Merci, Monsieur le Maire, de nous accueillir.

Je voudrais souligner que je suis content de vous retrouver. Il y avait une petite incertitude, mais elle vient d'être levée, et, avec Christine MUSEUX, nous avons plaisir à nous engager résolument dans le travail pour lequel nous avons été élus en juin 2020. Pour la tâche qu'il nous appartient de mettre en œuvre à partir de ce soir, je dirais que nous, représentants de la Ville du Kremlin-Bicêtre, comme les maires de Vitry, de Villejuif, et, je suis sûr, de Cachan et de Gentilly, savons que la législation qui a été adoptée dernièrement n'est pas propice à l'épanouissement de l'ensemble de nos concitoyens qui sont en difficulté pour accéder au logement.

Le nombre de logements est réduit et, malheureusement, les politiques mises en œuvre, notamment depuis cinq ans, contribuent encore plus qu'auparavant à déstabiliser les politiques publiques du logement, dans un contexte où nous devons relever le défi de l'arrivée du métro du Grand Paris. Nous le vivons au Kremlin-Bicêtre, comme dans d'autres communes, les logiques spéculatives risquent de conduire nos concitoyens à devoir se loger en dehors de la métropole. Or, la métropole doit être inclusive et permettre l'accès au logement de toutes et de tous, quel que soit son niveau de ressources. L'objectif des organismes de logement social est d'abord celui-là. La volonté des villes et du Kremlin-Bicêtre est de s'inscrire dans cette démarche par une offre supplémentaire de logements sociaux, accessibles au plus grand nombre, d'où l'enjeu pour nous de construire davantage de logements. Parce que nous savons qu'un toit est important, avoir un toit proposé par un organisme de logement social conduit à des droits et des devoirs, et, pour nous, à un devoir de mettre en œuvre une politique publique à l'échelle de notre outil, l'office public intercommunal, qui permette une gestion de proximité et de qualité pour nos locataires. Le Kremlin-Bicêtre est attentif à cette dimension.

Je pense que vous avez toutes et tous en tête que Le Kremlin-Bicêtre a choisi, au moment des élections municipales, un autre mode de regroupement que celui qui a été décidé. Cela nous est imposé par la loi ELAN, que nous respecterons, car, même si elle est dure, la loi, c'est la loi. En tout état de cause, jusqu'à ce qu'elle soit modifiée, puisqu'il ne faut préjuger de rien pour l'avenir, nous avons pris l'engagement de choisir un autre type de regroupement, qui nous a conduits à demander de sortir d'Opaly, et maintenant de Valdevy. C'est ce que nous voulons mettre en œuvre et la majorité municipale du Kremlin-Bicêtre a réitéré ce choix il y a quelques jours en confirmant sa volonté, dans la coopérative HLM dont nous nous sommes dotés, d'obtenir la sortie du patrimoine. Un dialogue doit avoir lieu, il a commencé et va se poursuivre avec les Villes concernées et avec Valdevy, après Opaly.

Dans ce cadre et jusqu'à notre sortie, nous serons présents avec un esprit de responsabilité et de respect du choix fait par les autres Villes pour participer à cette aventure avec vous. Nous le ferons dans l'esprit d'une gouvernance partagée, prévue au niveau de la présidence collégiale, et je reprends ici les termes de la charte de gouvernance, mais aussi d'un comité d'orientation composé avec les maires. Nous allons donc voter pour toutes les propositions, en premier lieu pour la proposition faite par Fatah AGGOUNE de porter Carine DELAHAIE à la présidence, puis pour mettre en place un Bureau qui témoignera de la réalité de cette gouvernance partagée, et pour participer aux différentes commissions où nous avons été sollicités. Nous serons présents avec la volonté de faire prévaloir les intérêts des habitants de nos logements au Kremlin-Bicêtre, bien sûr, mais aussi de permettre à toutes et à tous d'y vivre bien. Notre mission est d'abord une mission publique, qui vise

à mettre en place un service public du logement, un logement abordable, un logement social, un logement public.

Voilà les quelques mots que je voulais indiquer au nom de la majorité municipale du Kremlin-Bicêtre. Vous le savez déjà, vous pouvez compter sur mon engagement et sur notre ambition pour le logement social sur notre territoire, dans le respect des choix que fait chacune des communes qui composent ce partenariat et ce collectif des villes partenaires.

M. CELATI.- Je vous remercie. Y a-t-il d'autres prises de parole ? (*Il n'y en a pas.*)

Mme PICARD.- Je vous propose de passer au vote pour la candidature de Mme Carine DELAHAIE à la présidence du Conseil d'administration de Valdevy. Pouvons-nous procéder à un vote à main levée ? (*Oui.*) Nous passons au vote.

La délibération n° 2 est adoptée (unanimité pour)

Mme PICARD.- Madame DELAHAIE, vous êtes élue Présidente du Conseil d'administration de Valdevy.

(*Applaudissements.*)

Mme PICARD.- Merci, Monsieur CELATI, pour cette présidence du doyen de séance.

Mme DELAHAIE.- Merci, Monsieur CELATI. Je viens de vivre trois réélections de suite, et vous avez à chaque fois pris votre rôle très sérieusement. Je vous remercie, c'est important de donner du protocole à ces moments.

Je voudrais maintenant vous adresser quelques mots. Tout d'abord, je voudrais vous dire combien le chemin que nous avons parcouru a été long pour arriver à ce 7 mars 2022, qui est pour nous toutes et tous ici un moment historique, peut-être aussi important que le moment qui a vu la création de nos offices publics d'origine. J'espère que nous nous souviendrons de cette journée. Mes premiers mots, je veux bien sûr les adresser à nos maires, à Pierre BELL-LLOCH, à Hélène de COMARMOND, à Pierre GARZON, à Christian MÉTAIRIE, à Patricia TORDJMAN et à Jean-Luc LAURENT. Merci, Jean-Luc, pour les mots que vous nous avez adressés, ils m'ont particulièrement touchée. Je vous adresse à tous mes remerciements pour la confiance que vous me témoignez ce soir, après cette élection.

Je suis consciente de la responsabilité qui est la mienne d'animer cette présidence, une équipe au service d'un projet si important pour la vie des citoyens et des citoyennes de nos villes, et de nos locataires. Je parle des citoyens et des citoyennes de nos villes parce que, comme nous le constatons dans nos charges d'élus, les citoyens et citoyennes de nos villes, ou un membre de leur famille, ont, sont ou seront locataires de nos offices. Nous nous adressons surtout aux locataires, mais c'est bien plus largement qu'un office public impacte une ville.

Vous l'avez dit, Pierre, nous avons réussi à faire du vote d'une loi qui avait pour but d'éloigner les élus des usagers une formidable opportunité de créer un rempart, une digue contre le mal-logement, et surtout contre la spéculation immobilière qui fait rage aux portes de notre capitale. En effet, chacun, et chacune des six villes qui constituent cet office, est engagé depuis plusieurs décennies dans ce formidable projet de vie qu'est le logement social. Il y a plus de trois ans, nous lançons un chantier de mutualisation pour mettre en commun nos richesses humaines, internes et financières autour de grands chantiers, conscients que nos offices ne pouvaient pas rester des entités chacune sur son territoire, mais qu'ils avaient à s'unir devant les coups portés au logement social, et ce, depuis plusieurs décennies et au cours des derniers gouvernements. Pour rappel, nous venions alors de faire face au projet de loi de financement en 2018 et à son dispositif de RLS, qui

venaient amputer de plusieurs centaines de milliers d'euros nos budgets. Non contente de ces dispositions meurtrières pour le logement social, la loi ELAN est venue percuter ce travail de mutualisation, marquant le principe de fusion des offices publics sur notre territoire.

Dès lors, nous avons choisi de faire de cette injonction une force, et de ce déni de démocratie une opportunité : nous irons au bout de la mise en commun de nos moyens, tout en gardant notre gestion de proximité. Ainsi est née notre fusion, celle d'abord de la volonté politique des maires et des présidents et des présidentes des offices. Une fois de plus, je veux remercier les maires de leur vision et de l'unité dont ils ont fait preuve dans ce monde politique parfois compliqué, qui aura été la base de l'unité de notre charte de gouvernance. Ce sont nos valeurs qui nous ont guidés dans cette fusion. Nous voilà ici, maintenant, dans ce deuxième chapitre de la fusion de nos offices pour accueillir au sein d'une nouvelle structure, Valdevy, forte de nos histoires, les villes de Vitry-sur-Seine et de Villejuif, qui, après discussion au sein de leurs conseils municipaux et bien des phases de concertation dans leurs villes, ont rejoint et enrichi notre projet.

Je reviendrai avec quelques mots sur la charte de gouvernance, mais je voulais d'abord vous dire que ce qui nous a guidés, c'est notre volonté de garder un office public de l'habitat pour gérer nos logements sociaux, car c'est pour nous la structure qui défend le mieux nos valeurs et qui accompagnera le mieux les ambitions de nos Villes en termes de logements. C'est d'abord le choix du service public, et celui de la gestion de proximité. Grâce à cette fusion, nous avons dorénavant 219 personnels de proximité dans huit agences. C'est aussi le respect des cultures de nos villes et de leurs projets. Dans ce contexte, je note, Jean-Luc, le désir du départ du Kremlin-Bicêtre de notre fusion, et je vous remercie pour vos mots. Je me réjouis de l'entrée de Christine MUSEUX à la vice-présidence et de la nouvelle ère de travail qui commence, au moins pour les mois à venir, en attendant que votre volonté soit respectée. Nous devons beaucoup aux locataires du Kremlin-Bicêtre, autant qu'à n'importe quel autre locataire de notre office, et le fait que vous souhaitiez partir ne change rien à notre détermination, ils seront traités de la même façon et avec le même respect que l'ensemble des locataires. Je veux ajouter comme boutade que, comme je ne lâche jamais, peut-être qu'il fera bon vivre avec nous et que, au bout du chemin, vous souhaiterez rester. En tout cas, je mesure le chemin qu'il nous faudra parcourir.

Je mesure aussi les enjeux que représentent ce PRIR et les deux ANRU que nous devons mener dans les villes de Vitry et de Villejuif, ainsi que des projets à Cachan, à Gentilly et à Arcueil de réhabilitation et d'entretien de notre patrimoine. Le meilleur outil au service des locataires et des habitants qui seront demain dans nos offices, c'est aussi celui d'un parcours résidentiel, et cet office pourra l'accompagner au mieux.

Je voudrais maintenant remercier les locataires, mais aussi les représentants des locataires. C'est un engagement, mais, plus vous êtes présents, plus vous êtes mobilisés, plus le logement social sera défendu. Nous sommes tous ici, maires, élus, représentants des associations et des agents d'Opaly, des militants du logement social. Nous avons évidemment un regret quant à la représentation démocratique de l'ensemble des représentants des villes, mais particulièrement de celle des locataires, et c'est pourquoi nous avons fait le choix d'inviter les représentants élus dans les conseils d'administration d'origine pour suivre nos débats. Nous pensons que la vie démocratique de cet office est une chance, et que, plus de personnes se mobilisent derrière notre office, plus nous avons des chances de le défendre, et plus nous serons de personnes engagées pour la défendre, mieux nos logements seront défendus. J'essaierai de faire de cet organe délibérant une assemblée de débat et de dialogue, et non pas seulement une chambre d'enregistrement de délibérations.

C'est pour rendre plus riche la vie démocratique de notre office que vont être mises en place dans quelques minutes des commissions, que nous allons réunir sans attendre dans les semaines à venir.

Nous reprendrons également les visites dans nos quartiers, avec les vice-présidents et les vice-présidentes, à la rencontre des locataires et des acteurs de ces quartiers. Je voudrais vous les présenter. Gilbert CHASTAGNAC sera le vice-président pour Villejuif, Céline DI MERCURIO, la vice-présidente pour Cachan, Luc LADIRE, le vice-président pour Vitry, Fatah AGGOUNE, le vice-président pour Gentilly, et Christine MUSEUX, que nous accueillons, la vice-présidente pour Le Kremlin-Bicêtre. Je le dis, il nous faut des présidents dans chacune de ces villes. Si nous avons travaillé sur la proximité aux locataires, nous devons aussi travailler sur la proximité politique. Comme c'est mon expérience en tant que présidente d'Opaly au moment où nous avons un office intercommunal, nous serons solidaires, nous nous soutiendrons dans les moments les plus difficiles et nous partagerons les plus joyeux. Nous aurons à livrer beaucoup de combats et nous ferons beaucoup de choses pendant ces années. Nous serons là les uns avec les autres, mais chacun de nous sera le président pour sa ville. Je l'ai vécu ainsi avec Fatah AGGOUNE à Gentilly, et je souhaite que cela continue.

Ce que nous faisons dans nos tâches, nos responsabilités, c'est pour vous, chers locataires, et pour vos familles. Le logement social, c'est la rencontre de milliers de vies qui se côtoient, qui se connaissent, qui se reconnaissent. Le logement social, c'est depuis plus d'un siècle, avant même que cela ne devienne à la mode, un énorme réseau social d'avant-garde. À chaque étape de l'histoire de notre pays depuis la révolution industrielle, le logement social a répondu aux attentes des citoyens et des citoyennes de nos villes. Notre directrice, Marianne PICARD, vous dira quelques mots au prochain Conseil d'administration sur la feuille de route que nous nous sommes fixés. Nous sommes en train de la finaliser avec les maires, mais je peux déjà vous dire qu'elle s'articulera autour de deux axes : l'innovation sociale et l'innovation technique.

Je veux maintenant dire un mot sur l'échelle démocratique que seront les conseils communaux d'orientation. Nous avons voulu garder une assemblée locale, un Conseil d'administration à l'échelle des villes afin de continuer à alimenter nos travaux. Si nous ne voulons pas que ce soient des chambres d'enregistrement, il faut que nous recueillions la parole des locataires et des habitants de nos villes. J'inviterai donc l'ensemble des représentants des locataires à rejoindre ces conseils communaux d'orientation quand ils ne peuvent pas être ici, au Conseil d'administration.

Cette deuxième partie de fusion se fera, comme la première, dans le cadre d'une démarche participative auprès des locataires, mais aussi des agents, dont je veux dire un mot. En effet, cette fusion n'est pas seulement l'affaire des politiques, ce n'est pas seulement l'affaire des locataires, c'est aussi celle des agents. Quel que soit leur statut aujourd'hui, ils sont pour moi, pour nous, des agents de mission de service public. Je voudrais toutes et tous les remercier, et les remercier d'abord d'être là, avec nous, pour nos offices, et d'être restés dans cette période difficile, de nous avoir fait confiance. Je vous l'assure, ils viennent de passer une phase de constitution de notre organigramme qui a été particulièrement compliquée et anxiogène. Je le disais encore dans des échanges ce matin, c'est vrai que nous voulions réussir ce défi politique et que nous voulons aller toujours plus loin dans les ambitions que nous avons pour nos villes, mais, pour les agents de nos offices, et aujourd'hui de Valdevy, ce sont des vies de famille, des angoisses, après une période de Covid très compliquée. Nous faire confiance, rester, construire un organigramme, c'est un acte de bravoure dans une société qui est aujourd'hui souvent maltraitante. Je voulais donc les remercier d'être restés et d'avoir construit cet organigramme qui, vous le verrez dans les mois qui viennent, répondra vraiment à nos ambitions.

Je voudrais particulièrement remercier les membres de la direction générale, issus de nos offices, et vous les présenter : Jean-Thomas LAURENT, de l'office public de Villejuif, directeur général adjoint des politiques et du développement social ; Nathalie VILLEGIER, de l'office public de Cachan,

directrice générale adjointe des ressources internes ; Charlotte OUGIER, de l'office public de Vitry, directrice générale adjointe qualité, innovation, communication et relations publiques, que je remercie particulièrement pour avoir orchestré cette journée jusqu'à ce soir ; Aurélie DENIMAL, d'Opaly, directrice générale adjointe maîtrise d'ouvrage et patrimoine ; et Corinne LOUCHART, d'Opaly, directrice générale adjointe habitants et territoires. Voilà la direction générale qui va nous accompagner et qui mettra en musique le projet politique qui est le nôtre.

Je ne peux pas parler de cette direction générale sans remercier Marianne PICARD, directrice générale depuis le 1^{er} novembre. Je la remercie pour le travail difficile que nous avons effectué depuis quelques mois, dans une période troublée, et lui répète qu'elle a toute ma confiance. Le travail que nous faisons depuis plusieurs mois me réjouit, et je sais que, même si la tâche est difficile et immense, que nous avons parfois la sensation d'être au bord d'un précipice, j'ai toute confiance et je sais que nous allons réussir. Merci, Marianne, du travail accompli et de ce que nous allons faire, car je sais que nous allons faire de belles choses.

Je veux également remercier deux autres personnes, avec l'ensemble des équipes, à qui j'ai demandé de venir ce soir : Marc MEUNIER et Alain CATTONI. Ils ont été tous deux des acteurs précieux de la période que nous avons vécue, et, si nous sommes ici ce soir, nous leur devons beaucoup. Ils sont allés au bout de ce que nous leur avons demandé et plus encore pour que nous puissions vivre cette soirée et créer cet office public à l'échelle de nos six villes. Alain CATTONI vient de passer 26 ans à Opaly et est à quelques jours de prendre sa retraite, en tout cas d'aller vers d'autres aventures. Marc ira aussi vers d'autres aventures d'ici quelques semaines, et vient de passer 43 ans à l'office public de Vitry. Les Vitriots lui doivent beaucoup. Si nous sommes venus dans cette belle salle, c'est aussi parce que cela me faisait plaisir de venir dire à Marc combien j'avais appris à ses côtés, et combien cela avait été une période importante pour moi. Alain, tu as été mon binôme pendant tant d'années, je n'ai pas forcément envie de verser ma larme ce soir, mais tu sais tout le bien que je peux penser de toi. Merci aussi, Marc. Nous nous sommes découverts dans cette dernière période, mais je sais ce que Vitry te doit. Je sais ce que nous vous devons tous deux ce soir, alors merci à tous les deux, et merci d'être venus. Je sais que je peux associer les maires à mes propos.

(Applaudissements.)

Mme DELAHAIE.- Notre charte de gouvernance résume au mieux ce que nous sommes et ce que nous voulons faire. Je ne vais pas la lire, vous la connaissez, mais certains éléments me paraissent importants : « se loger dignement », « contribuer à apporter du logement social », « le développement durable », qui est un axe fondamental aujourd'hui. Ce qui nous a réunis aussi, dans nos valeurs, c'est « refuser de vendre notre patrimoine ». C'est l'une des premières choses sur lesquelles nous nous sommes retrouvés pour ces fusions. « Permettre le parcours résidentiel », je l'ai dit, mais une autre question nous tient très à cœur, c'est celle de la tranquillité dans nos quartiers. Vous le verrez, une commission portera sur cette question. On dit souvent qu'il fait bon vivre, que le logement social est un vrai réseau social, mais, plus que le clos et le couvert, nous devons la tranquillité à nos locataires, et nous travaillerons sur cette question à la place qui est la nôtre.

Je voulais dire un dernier petit mot sur les publics prioritaires que nous avons ciblés. Nous avons évidemment la grande tâche de travailler auprès des publics les plus fragiles, mais pas seulement. En tant que villes aux portes de Paris, nous devons travailler sur la mixité sociale. Aujourd'hui, les cadres moyens, les cadres intermédiaires, les personnes qui gagnent leur vie sont en train d'être exclus du logement social, et je me battrais en tant que présidente d'un office de 17 800 logements pour faire reculer la question des plafonds de ressources. Je ne sais pas si nous y arriverons, mais

nous nous battons. J'ai grandi dans un de ces quartiers, comme beaucoup d'entre vous, et je m'y suis beaucoup éduquée parce qu'il y avait des gens très différents dans mon quartier. Je souhaite revenir à cette vision du logement social.

Nous allons également travailler sur la question des séniors. À l'occasion du Covid, nous avons vu combien il était important d'être proactifs pour le grand âge. On parle beaucoup des EHPAD, mais nous avons aussi à travailler pour que les locataires restent le plus longtemps possible, en tout cas tant qu'ils le veulent, dans leur logement. Je voudrais également dire un mot sur les 16-25 ans, aussi. Nous vous présenterons la feuille de route avec Marianne dans quelques semaines, mais je veux que nous créions des parcours d'excellence pour les jeunes de nos quartiers, que nous aiderons à travailler sur leurs projets scolaires. Il faut absolument que nous montrions que, chez nous, dans nos quartiers, des tas de gens ont besoin de locaux et de soutien. Nous créerons peut-être des bourses, nous verrons ce que nous pouvons faire, mais, en tout cas, nous accompagnerons des parcours d'excellence.

Enfin, je voudrais dire une dernière chose. Luc me l'a demandé plusieurs fois, et plusieurs acteurs dans la salle sont engagés sur cette question, dont je fais partie, puisque mon acte militant premier était d'avoir travaillé auprès des femmes victimes de violence, nous allons travailler sur la question de la violence faite aux femmes dans cet office. Le fait que nous soyons six villes nous donne beaucoup plus de force aujourd'hui. Un gros travail a été mené sur l'hébergement d'urgence, mais je pense que ce n'est pas la seule alternative. Quand une femme est victime de violence, ce qu'il lui faut, c'est un logement pérenne.

J'ai été beaucoup trop longue, mais je voudrais terminer sur une phrase. Nous fêtons cette année le 400^e anniversaire de la naissance de Molière, et je voulais reprendre une de ses formules. « Le chemin est long du projet à la chose », et un pas a été franchi ce soir sur ce chemin, mais je veux vous renouveler à chacun et chacune ma volonté, mon engagement sur ce chemin qui est le nôtre, et qui ira du projet à la chose. Je vous remercie.

(Applaudissements.)

Mme DELAHAIE.- Si personne d'autre ne souhaite prendre la parole, nous pouvons passer à l'ordre du jour.

c) Composition du Bureau du Conseil d'administration (délibération n° 3)

Mme DELAHAIE.- Je voulais ajouter, et l'image est forte, que nous nous déplacerons de ville en ville au gré du Conseil d'administration.

Les membres du Bureau seront :

- Pour Cachan, Céline DI MERCURIO ;
- Pour Gentilly, Fatah AGGOUNE ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Christine MUSEUX ;
- Pour Villejuif, Gilbert CHASTAGNAC ;
- Pour Vitry-sur-Seine, Luc LADIRE.

Il nous faut un représentant des locataires pour finaliser ce Bureau.

Un intervenant propose Philippe LESPINASSE pour la CNL.

Mme DELAHAIE.- Très bien. Nous passons au vote.

La délibération n° 3 est adoptée (unanimité pour)

d) Nomination de la vice-présidence du Conseil d'administration (délibération n° 4)

Mme DELAHAIE.- Il y aura un vice-président par ville, mais, réglementairement, les offices publics doivent désigner un vice-président. Nous avons reconduit la vice-présidence précédente et proposons Céline DI MERCURIO. Nous passons au vote.

La délibération n° 4 est adoptée (unanimité pour)

Mme Céline DI MERCURIO est nommée vice-présidente du Conseil d'administration. Applaudissements.

e) Délégation de compétence du Conseil d'administration au Bureau (délibération n° 5)

Mme DELAHAIE.- La délégation de compétence du Conseil d'administration au Bureau est celle du CCH, que vous avez lu, je le sais. Nous passons au vote.

La délibération n° 5 est adoptée (unanimité pour)

f) Délégation de compétence du Conseil d'administration à la Directrice générale (délibération n° 6)

Mme DELAHAIE.- Voulez-vous intervenir ? (*Non.*) Nous passons au vote.

La délibération n° 6 est adoptée (unanimité pour)

g) Composition de la CAO (délibération n° 7)

Mme DELAHAIE.- À la suite des discussions avec les différentes villes, la commission d'appel d'offres sera composée de Fatah AGGOUNE, dont je serai la suppléante, et de Bianca BRIENZA, dont Pierre BELL-LLOCH sera le suppléant. Pour les représentants des locataires, Jacky CARON sera le titulaire, et Jean OMNES sera son suppléant.

Nous passons au vote.

La délibération n° 7 est adoptée (unanimité pour)

h) Approbation du règlement intérieur du Conseil d'administration (délibération n° 8)

Mme DELAHAIE.- Nous avons reçu une demande de modification du règlement intérieur, à laquelle je suis favorable.

Mme PICARD.- M. LAURENT, pour la Ville du Kremlin-Bicêtre, nous a demandé d'ajouter dans la délibération la référence à la charte de gouvernance. Aussi, nous vous proposons d'ajouter le « considérant » suivant : « Considérant la charte de gouvernance créant un comité d'orientation politique composé des maires, des vice-présidents et vice-présidentes et de la présidente, et une présidence collégiale composée des vice-présidents et des vice-présidentes, ». Le règlement intérieur correspond à l'organisation des instances comme le Conseil d'administration, donc la charte de gouvernance reste active en parallèle.

Mme DELAHAIE.- Si vous ne voyez pas d'inconvénients à cet ajout, nous passons au vote.

La délibération n° 8 est adoptée (unanimité pour)

i) Composition des commissions et groupe de travail, désignation des administrateurs pour représenter Valdevy aux instances de la SEMISE, de SOCACHAL et du SIIM 94 (délibération n° 9)

Mme DELAHAIE.- Je vous parlais tout à l'heure des commissions Valdevy. Nous avons déjà commencé à les préfigurer il y a quelques mois, mais nous attendons l'arrivée de Vitry et Villejuif pour les mettre en place. Chaque commission sera confiée à la présidence d'un vice-président.

La première commission, la commission sociale, aura pour objet la réflexion autour des politiques sociales, l'accès au droit, les politiques concernant les personnes en situation de handicap, les questions liées à l'égalité, à la laïcité, aux violences faites aux femmes. Cette commission proposera des déclinaisons localement. Je propose que ce soit moi qui préside cette commission, avec un élu de chaque ville chargé des politiques sociales, cinq administrateurs, deux représentants des locataires et un représentant Valdevy. Je propose d'ajouter la représentante de l'UDAF, le représentant de la CAF et peut-être un représentant des syndicats, si vous le souhaitez. Si vous voulez tous deux y participer, c'est possible.

(Échanges avec les représentants des syndicats hors micro.)

Mme CHALMANDRIER.- Pour ma part, ce ne sera pas possible.

Mme DELAHAIE.- Très bien. Dans ce cas, nous proposons la composition suivante :

- Pour Cachan, Céline DI MERCURIO ;
- Pour Gentilly, Marie JAY ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Christine MUSEUX,
- Pour Villejuif, Gilbert CHASTAGNAC ;
- Pour Vitry, Shamime ATTAR ;
- Pour la CAF, Pascal BRAND ;
- Pour les syndicats, Noël CELATI et Liliane CHARBONNIER ;
- Pour les locataires, Michèle MATTESCO et Jacky CARON.

Ces commissions seront chargées de fixer leur propre calendrier à la première séance. L'idée est d'avoir deux fois par an des étapes dans le travail effectué dans ces commissions, ainsi qu'un rapport annuel de ce qui s'y est discuté et des dossiers qui ont été mis en avant. Leur objectif est déterminé, donc je laisse à chaque commission la souveraineté pour décider de sa méthode de travail.

La composition de la commission sociale de Valdevy est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- La deuxième commission, la commission commerce, sera une sorte d'observatoire de l'implantation des commerces et des orientations. Toutes les villes ne sont pas à égalité, certaines n'ont pas de commerces, comme Cachan, qui n'a donc pas souhaité avoir de représentant dans cette commission.

Je propose que cette commission soit sous la présidence de Gilbert CHASTAGNAC, et que les membres soient les suivants :

- Pour Arcueil, François DOUCET ;
- Pour Gentilly, Serge CAMIER ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Christine MUSEUX ;
- Pour Vitry, Luc LADIRE ;
- Pour les locataires, Jacky CARON.

La composition de la commission commerce de Valdevy est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- Ensuite, nous avons la commission tranquillité et sécurité, qui sera chargée de mener une réflexion sur la politique de tranquillité et de sécurité, et un diagnostic sur les actions correctives et préventives. Il y aura une déclinaison locale. Cette commission réfléchira d'un point de vue stratégique sur ce que pourra être notre politique en termes de tranquillité. Elle ne se substituera ni aux cellules de veille ni aux autres instances qui existent dans chacune des villes.

Je propose que la présidence de cette commission soit donnée à Luc LADIRE, et que les membres soient :

- Pour Arcueil, François DOUCET ;
- Pour Cachan, Stéphane RABUEL ;
- Pour Gentilly, Marie JAY ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Christine MUSEUX ;
- Pour Villejuif, Bianca BRIENZA ;
- Pour les syndicats, Noël CELATI ;
- Pour les locataires, Jacky CARON et Philippe LESPINASSE.

Nous verrons comment ces commissions fonctionnent pour la première année et, si c'est très compliqué, nous les ajusterons, notamment pour les membres du Conseil d'administration qui participent à beaucoup d'entre elles. Bien sûr, nous ne les réunirons pas en même temps.

La composition de la commission tranquillité et sécurité de Valdevy est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- La dernière commission sera réservée aux finances. C'est une commission qui préparera et suivra le budget, pour que ces questions soient travaillées en toute transparence. Bien sûr, ce n'est pas une commission de spécialistes, et elle sera sous la direction de Nathalie VILLEGIER, qui est très pédagogue, donc vous pouvez y aller les yeux fermés.

Je propose de confier sa présidence à Céline DI MERCURIO, et ses membres seront :

- Pour Arcueil, François DOUCET ;
- Pour Gentilly, Serge CAMIER ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Jean-Luc LAURENT ;

- Pour Villejuif, Gilbert CHASTAGNAC ;
- Pour Vitry, Shamime ATTAR ;
- Pour les locataires, Jacky CARON.

La composition de la commission finances de Valdevy est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- Je propose la création d'un groupe de travail qui aura pour objet de proposer un plan d'action et d'étudier la question de l'occupation sans droit ni titre de nos logements. Il décidera de sa méthode de travail.

Pour sa composition, je propose que Dominique MENDES le préside, et que les membres soient :

- Pour Cachan, Stéphane RABUEL ;
- Pour Gentilly, Fatah AGGOUNE ;
- Pour Villejuif, Bianca BRIENZA ;
- Pour Vitry, Michèle MATTESCO ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Christine MUSEUX ;
- Pour la CAF, Pascal BRAND.

L'idée est d'essayer de faire un état des lieux et de comprendre comment arrivent ces situations d'occupants sans droit ni titre. Après son rapport annuel, on réfléchira aux décisions que nous pouvons prendre pour régler ces questions. Les occupants sans droit ni titre ne sont pas une mince affaire, d'autant plus que nous avons aussi d'autres questions pour nos villes, qui sont très proches de Paris. Personnellement, je fais des recherches au moins mensuellement sur tout ce qui est Airbnb, etc. Toutes ces questions sont aujourd'hui au centre des discussions sur les occupants sans droit ni titre et sur la sous-location. J'attends avec impatience le premier rapport de ce groupe de travail.

Il nous faut également des représentants de locataires. Puisque c'est un groupe de travail et non une commission, je propose également à Ginette APPRUZZESE de le rejoindre si elle le souhaite. D'autres souhaitent-ils également y participer ?

Miguel DONGUY - Nous avons un nouveau groupe de locataires à Saussaies, nous sommes cinq foyers, donc une quinzaine de personnes, et peut-être que c'est quelque chose qui peut nous intéresser. Personnellement, oui.

Mme DELAHAIE.- Très bien. C'est un groupe de travail, donc si les anciens conseillers d'administration souhaitent l'intégrer, ils seront les bienvenus.

(Échanges dans la salle.)

Mme DELAHAIE.- Je note donc comme membres supplémentaires Ginette APPRUZZESE et Mamadou TOUNKARA.

La composition du groupe de travail sur les occupants sans droit ni titre est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- Ensuite, nous avons la commission de prévention des impayés, qui examine la situation de personnes en difficulté financière. C'est une commission à l'échelle de Valdevy, mais elle sera évidemment représentée dans chacune des villes.

Sa composition est la suivante :

- Pour Arcueil, Carine DELAHAIE ;
- Pour Cachan, Céline DI MERCURIO ;
- Pour Gentilly, Fatah AGGOUNE ;
- Pour Le Kremlin-Bicêtre, Christine MUSEUX ;
- Pour Villejuif, Gilbert CHASTAGNAC ;
- Pour Vitry, Luc LADIRE.

M. BRAND - Il devrait y avoir un rapprochement entre la commission sociale et cette commission. Les problèmes qui y seront abordés sont du même type, à savoir les difficultés qu'ont les locataires, pour les fins de mois, les accidents de la vie, etc., ce serait peut-être intéressant qu'il y ait un regroupement sur certains thèmes pour qu'ils discutent ensemble. Sinon, le même travail sera fait deux fois.

Mme DELAHAIE.- C'est une question à laquelle nous avons réfléchi. La commission de prévention des impayés touchera forcément en partie le travail de la commission sociale pour les publics les plus fragilisés et les plus en difficulté. Notre ambition est que la commission sociale soit sur un champ beaucoup plus large, donc elle traitera certainement de la question des impayés lors de ses séances, mais pas seulement. Cela ne vous aura pas échappé également que, vu le nombre d'administrateurs que nous sommes, nous serons souvent dans les mêmes commissions, donc je pense qu'il y aura un travail transversal.

En tout cas, j'animerai la commission sociale et je veillerai à ce que la question des impayés y soit abordée régulièrement, mais nous avons également voulu travailler spécifiquement sur cette question. La commission de prévention des impayés aura aussi des déclinaisons dans les villes, puisque c'est dans les villes que nous connaissons le mieux les locataires en difficulté. Je soumetts cette commission au vote.

La composition de la commission de prévention des impayés de Valdevy est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- Ensuite, nous devons désigner un représentant de Valdevy aux instances de la SOCACHAL, la société de chauffage de Cachan. Nous proposons Stéphane RABUEL, administrateur cachanais.

M. Stéphane RABUEL est désigné comme représentant Valdevy au sein de SOCACHAL (unanimité pour)

(M. Shamime ATTAR quitte la réunion)

Mme DELAHAIE.- Nous devons également désigner un représentant de Valdevy au conseil d'administration de la SEMISE. C'était un représentant de la direction générale, M. Marc MEUNIER, et nous proposons exceptionnellement que cette représentation soit reconduite dans le cadre de ce mandat.

M. Marc MEUNIER est désigné comme représentant Valdevy au sein de la SEMISE (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- Enfin, il nous faut désigner un représentant de Valdevy au sein du SIIM 94, un syndicat intercommunal sur les questions du numérique. Nous proposons Luc LADIRE.

M. Luc LADIRE est désigné comme représentant Valdevy au sein du SIIM 94 (unanimité pour)

(M. GARZON et M. BELL-LLOCH quittent la réunion.)

j) Déclinaison des principes du protocole de gouvernance (délibération n° 10)

Mme DELAHAIE.- Une modification a été demandée par M. LAURENT. Nous proposons d'ajouter un article à cette délibération, qui serait l'article 5, rédigé de la façon suivante : « de créer un comité d'orientation politique réunissant les maires, les vice-présidents, les vice-présidentes et la présidente au moins trois fois par an afin de faire le point sur la vie de l'organisme et pour renforcer le travail intercommunal sur des objectifs communs. » L'idée est de porter le comité d'orientation politique dans cette délibération, ce qui n'était pas le cas avant. J'y suis favorable. Acceptez-vous cette modification ? *(Oui.)*

M. Jean OMNES - Dans cette délibération, il y a une liste des membres des conseils communaux d'orientation de chaque ville. Or, c'est particulièrement déséquilibré. J'ai tout de suite regardé Villejuif, et le conseil est très réduit par rapport à d'autres villes, donc il serait nécessaire de le renforcer. De quelle façon cela se fera-t-il ? Est-ce que ce seront des désignations par la mairie ou également par les organisations de locataires ?

Mme DELAHAIE.- La plupart ont reconduit les représentants initiaux.

M. Jean OMNES - Pas tous. Nous aurions des propositions à faire, nous avons repéré quelques personnes qui manquaient dans ces listes et qui peuvent apporter quelque chose à ces conseils. Nous voudrions transmettre leurs noms pour qu'ils soient pris en compte. Si c'est au travers des maires, nous le ferons.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose d'en informer le vice-président de Villejuif.

M. Jean OMNES.- C'est vrai aussi dans d'autres villes, je pense aussi que des noms manquent pour Cachan, par exemple.

Mme DELAHAIE.- La composition de ces conseils sera amenée à changer. À Arcueil, par exemple, avec cette nouvelle organisation de travail, de nouvelles personnes vont certainement demander à M. le Maire d'intégrer ce CCO. À mon avis, c'est ce que nous ferons de ces conseils qui montrera la nécessité de les compléter. Je vous propose de vous rapprocher des maires. Si besoin est, nous le modifierons au prochain Conseil d'administration.

M. CELATI.- Si je comprends bien, les listes ne sont pas gravées dans le marbre et il suffit de se rapprocher de la mairie concernée pour ajouter ou changer un nom. C'est une affaire interne à chaque municipalité.

Mme DELAHAIE.- Exactement. C'est une création de Valdevy, il n'y a pas de cadre réglementaire. À Arcueil, par exemple, un groupe de locataires s'est monté en groupe récemment, et je pense qu'ils proposeront un ou deux représentants pour le CCO. Nous sommes intéressés par leur point de vue, donc nous modifierons la composition du conseil. Plus qu'au maire, adressez-vous au vice-président ou à la vice-présidente de la ville dont vous voulez modifier le CCO.

M. CELATI.- Je parlais de l'instance qui est au CA.

Mme DELAHAIE.- S'il y a des modifications, nous ferons une délibération au prochain Conseil d'administration. Pour Cachan, à mon avis, Mme DI MERCURIO sera très heureuse que de nouvelles personnes souhaitent intégrer le CCO.

Avant de passer au vote, je voulais vous indiquer qu'il y a également une modification à l'article 1, puisque ce n'est pas M. Jean-Luc LAURENT qui sera vice-président mais bien Mme Christine MUSEUX.

La délibération n° 10 est adoptée (unanimité pour)

k) Autorisation donnée à Mme la Directrice générale d'ester en justice (délibération n° 11)

Mme DELAHAIE.- Cette autorisation concerne une procédure engagée par la Ville du Kremlin-Bicêtre. Les élus du Kremlin-Bicêtre ne prendront pas part au vote pour éviter un conflit d'intérêts.

La délibération n° 11 est adoptée (2 NPPV, M. Jean-Luc LAURENT et Mme Christine MUSEUX)

l) Autorisation donnée à Mme la Directrice générale d'ester en justice (délibération n° 12)

Mme DELAHAIE.- Cette autorisation concerne le dossier initié par M. BELZEDGHOUNI.

M. LAURENT.- Si je comprends bien, c'est une affaire locative. Pouvons-nous savoir dans quelle ville vit la personne concernée ?

Mme PICARD.- M. BELZEDGHOUNI a acquis un bien à Kremlin-Bicêtre Habitat dans l'opération d'accession à Lafargue, où il y avait vingt logements, rue Anatole-France. M. BELZEDGHOUNI est un des acquéreurs a lancé une procédure concernant son logement parce qu'il considère qu'il y avait une erreur sur les plans entre une loggia et un balcon.

M. LAURENT.- Manquant d'informations, je regrette, je ne prendrai pas part au vote, d'autant plus que l'intéressé n'est pas venu voir la mairie. Nous découvrons ce dossier à la lecture du rapport.

Mme PICARD.- Je vous transmettrai les éléments. Nous sommes en appel d'une ordonnance de septembre 2021, l'audience aura lieu courant avril.

Mme DELAHAIE.- Nous passons au vote.

La délibération n° 12 est adoptée (2 NPPV, M. Jean-Luc LAURENT et Mme Christine MUSEUX)

m) Autorisation donnée à Mme la Directrice générale d'ester en justice (délibération n° 13)

Mme DELAHAIE.- L'autorisation suivante concerne le dossier de M. ROUAJNY.

Mme PICARD.- En l'occurrence, c'est dans le cadre d'un transfert de l'office de Villejuif vers Valdevy. C'est un litige dans le cadre d'un contrat de travail. C'est un salarié de l'office qui a lancé une procédure aux prud'hommes.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ? (*Non.*) Nous passons au vote.

La délibération n° 13 est adoptée (2 abstentions, M. Jean OMNES et M. Philippe LESPINASS)

n) Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'administration d'Opaly du 15 décembre 2021

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques ? (*Non.*) Nous passons au vote.

Le procès-verbal est adopté (unanimité pour)

o) Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'administration de l'OPH de Vitry-sur-Seine du 7 décembre 2021

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques ?

Un intervenant – Pourquoi est-ce à ce Conseil d'approuver le PV ?

Mme PICARD.- Votre office n'existe plus depuis le 1^{er} janvier, il appartient donc à Valdevy d'approuver le procès-verbal du Conseil d'administration. De la même manière, vous délibérerez lors du prochain Conseil sur le procès-verbal du conseil d'administration de l'OPH de Villejuif. Il y a transfert.

Mme DELAHAIE.- Nous le regrettons, mais nous n'avons pas le choix. Nous passons au vote.

Le procès-verbal est adopté (2 NPPV, Mme Christine MUSEUX et M. Jean-Luc LAURENT)

p) Délégations de signature M. Jean-Thomas LAURENT (délibération n° 14)

Mme DELAHAIE.- M. Jean-Thomas LAURENT est directeur général adjoint. Avez-vous des remarques ? (*Non.*) Nous passons au vote.

La délibération n° 14 est adoptée (unanimité pour)

q) Délégations de signature Mme Charlotte OUGIER (délibération n° 15)

Mme DELAHAIE.- Mme Charlotte OUGIER est directrice générale adjointe. Y a-t-il des questions ? (*Il n'y en a pas.*) Nous passons au vote.

La délibération n° 15 est adoptée (unanimité pour)

r) Approbation des comptes 2020 de Kremlin-Bicêtre Habitat (délibération n° 16)

Mme VILLEGIER.- Bonsoir. Nous allons vous présenter trois délibérations d'approbation des comptes qui comportent un ensemble de documents. L'annexe littéraire, tout d'abord, décrit la manière dont sont arrêtés ces comptes et attire votre attention sur d'éventuels points de vigilance. Ensuite, un rapport financier vous présente ces comptes. Les états financiers regroupent un bilan, le compte de résultat, ainsi que l'ensemble des états réglementaires qui doivent être produits.

Pour chacun des organismes concernés, nous passerons ensuite la parole soit au cabinet RSM, soit au cabinet Fiducial, qui n'ont pas forcément les mêmes missions. C'est atypique, mais vous allez arrêter les comptes d'offices qui n'existent plus aujourd'hui, donc, dans ce contexte, la mission des commissaires aux comptes est une mission d'audit et non de certification. Ils vous expliqueront les différences entre ces missions. Quoi qu'il en soit, ils ont effectué des contrôles et produit des rapports qu'ils vous présenteront. Nous procéderons de cette façon pour chaque organisme. Je ne vais pas lire l'intégralité des documents, mais je vais attirer votre attention sur les points saillants. Si vous avez des questions et que je n'ai pas la réponse, je m'engage à vous répondre ultérieurement.

Nous commençons par Kremlin-Bicêtre Habitat. L'annexe littéraire sur les comptes clos au 31 décembre 2020 vous explique le mode général de présentation, les faits marquants de l'exercice, les méthodes d'amortissement et les méthodes de constitution des provisions, par exemple. Un point de vigilance vous est rappelé page 9, qui concerne les dépôts de garantie, donc les sommes que les locataires versent au moment de leur entrée dans les lieux. Vous le verrez, c'est une remarque que nous ferons pour les trois organismes, il y a une différence entre le solde de la comptabilité et le solde de notre outil de gestion. C'est un phénomène historique qui vient sans doute du fait que, jusqu'en 2018 pour Kremlin-Bicêtre Habitat et en 2019 pour Cachan Habitat et Opaly, nous étions en comptabilité publique. Ainsi, une partie des enregistrements relevait de la responsabilité du Trésor public et étaient sans doute moins bien retranscrits dans les états de gestion.

Cet écart entre l'outil de gestion et la comptabilité est de 600 000 euros. Au 1^{er} janvier 2021, dans le cadre de la fusion, nous avons repris un autre solde pour que l'écart soit moins important, mais il reste de 48 000 euros. Nonobstant, nous devons étudier cette différence pour savoir d'où elle provient. En tout état de cause, lorsque les locataires quittent leur logement aujourd'hui, nous regardons dans leur contrat et les documents que nous avons dans les dossiers pour fiabiliser la sortie et le remboursement de ce dépôt de garantie.

Concernant le rapport financier 2020, au 31 décembre 2020, l'excédent est de l'ordre de 900 000 euros, contre 2,225 millions d'euros en 2019.

Ensuite, nous passons au compte de résultat, qui correspond à la différence entre les charges et les produits. Les charges diminuent globalement de près de 7 %, soit 900 000 euros, qui proviennent de divers postes, dont des charges de gaz récupérables pour près de 250 000 euros, des dotations aux amortissements et provisions qui baissent de près de 400 000 euros, et des baisses de charge exceptionnelles, qui, par nature, ne se reconduisent pas d'un exercice à l'autre. En 2019, il y avait une cession de neuf parkings et des dépenses exceptionnelles de sinistres qui n'ont pas été reproduites sur 2020. On note des impôts et taxes d'un montant stable, de même que les charges de personnel. Il y a également une grosse variation des produits à la baisse entre l'exercice 2019 et 2020, qui tient notamment à des éléments du résultat exceptionnel. Vous avez vu que nous avons des variations atypiques entre 2019 et 2020, et nous retrouvons les mêmes côté produits, avec la fin de la commercialisation de l'opération d'accession de Lafargue, ainsi qu'une baisse de récupération des charges.

Globalement, vous verrez pour les trois offices que les produits des offices sont en grande majorité des loyers, à plus de 70 % chez KBH. Une chose un peu particulière à vous signaler que je n'avais pas suffisamment mise en exergue dans les rapports, c'est le poids de la réduction de loyer de solidarité, qui prive Kremlin-Bicêtre Habitat de 6 % de ses loyers. Cela représente une somme de près de 500 000 euros, qui vient en minoration de la CAF et est payée par le bailleur. Pour les locataires, cette partie est neutre. Pour le bailleur, c'est une perte de 500 000 euros. La vacance financière des logements représentait 1,41 % des loyers en 2020, c'est donc une vacance plutôt faible, et on note une forte décroissance des produits exceptionnels. Il y avait eu en 2019 un dégrèvement de taxe foncière de l'ordre de 800 000 euros, qui ne se reproduit pas en 2020, d'où cette baisse des produits exceptionnels.

Vous le retrouverez dans les rapports des trois offices, le ou la dirigeante de l'organisme doit présenter au Conseil d'administration un état qui permet de mesurer l'autofinancement net HLM au regard des loyers. L'autofinancement net HLM, assez schématiquement, c'est le *cash* qui va être dégagé par l'exploitation. Dans un résultat, il y a des charges et des produits qui correspondent à des encaissements et à des décaissements, mais aussi des écritures comptables, comme une dotation aux amortissements, qui ne se traduisent pas par une sortie de *cash*. Nous partons donc du compte de résultat et nous corrigeons pour avoir ce qui sera véritablement dégagé par l'exploitation, notamment après paiement des annuités d'emprunt, donc du capital et des intérêts. L'autofinancement net HLM est un indicateur et un ratio de la santé financière de nos organismes, donc nous devons vous indiquer la variation de cet autofinancement rapportée aux loyers. S'il est de 0 ou a atteint moins de 3 %, cela doit être une alerte et nous devons vous indiquer les mesures correctives que nous mettrons en place pour y remédier. Pour KBH, la moyenne de l'autofinancement net HLM sur les trois dernières années est de 13,98 %, il n'a jamais été à 0, ni même inférieur à 3 %. C'est un indicateur partagé de la profession.

Nous vous présentons également l'analyse du bilan. Très schématiquement, le bilan d'un organisme HLM, ce sont des immobilisations, c'est-à-dire l'ensemble des immeubles qui ont été construits et qui sont amortis au cours des années, mais aussi des créances, notamment détenues sur les locataires. Nous devons vous expliquer comment ces créances ont été dépréciées, puisque nous devons apporter une appréciation sur leur valeur, par exemple si elles représentent plus de douze mois de quittance de loyer normé, si les locataires sont partis, et, s'ils sont partis avec une dette, nous devons déprécier intégralement la créance. Nous portons donc une forme d'appréciation pour que le bilan traduise en valeur nette ce que nous pensons récupérer de ces créances.

Ensuite, au passif, vous avez les capitaux propres de l'organisme, cela peut être des dotations, l'ensemble des résultats cumulés, ainsi que des subventions d'investissement. Pourquoi des subventions d'investissement au bilan ? Parce que ces subventions sont liées au financement des immobilisations dans l'actif du bilan. Quand on les perçoit, on ne les encaisse pas au compte de résultat en une fois puisqu'elles servent à financer des immobilisations, qui, elles, seront amorties sur une durée pluriannuelle. Elles figurent donc au passif du bilan, et on les réintroduit au résultat au fur et à mesure de l'amortissement pour qu'une forme de lien soit faite avec l'amortissement de ces immobilisations. Une autre grande partie, ce sont bien sûr les emprunts, qui ont servi à financer des immobilisations, donc la plupart des immobilisations dites locatives, c'est-à-dire les immeubles que nous louons, mais cela peut aussi servir par exemple à financer à un siège. Ce sont ces grandes notions qui vous sont expliquées.

Ensuite, nous regardons la structure du bilan, c'est-à-dire que nous essayons de savoir si les ressources permanentes, nos capitaux propres et nos emprunts, schématiquement, couvrent nos emplois permanents, c'est-à-dire ce qui vient servir à financer nos dépenses d'immobilisation. Nous dégageons ainsi un fonds de roulement, et ce fonds de roulement est mis en avant pour voir s'il couvre suffisamment le financement de nos immobilisations.

Nous regardons un autre indicateur, celui de la trésorerie, pour savoir ce qu'elle représente comme mois de quittance. Fin 2020, la trésorerie de Kremlin-Bicêtre Habitat était de 9 mois de quittance, la couverture des immobilisations était donc assurée par le fonds de roulement positif, et les disponibilités couvrent les dettes à court terme, puisque nous regardons ce qui va être exigible à court terme et ce qui peut être encaissé à court terme.

C'est tout ce que je pouvais vous dire. Mme KERMORGANT, du cabinet RSM, qui a réalisé la mission d'audit, va maintenant nous rejoindre.

Mme KERMORGANT.- Bonsoir à tous. Le cabinet RSM était commissaire aux comptes de Kremlin-Bicêtre Habitat jusqu'à la date de la fusion, donc nous avons réalisé une mission d'audit en tant qu'expert-comptable. Pour autant, nous avons mené les mêmes diligences que si nous avions été commissaire aux comptes, c'est-à-dire que nous avons vérifié les comptes qui viennent de vous être présentés et que nous avons également validé les informations qui figurent dans le rapport de gestion. La cohérence de ces informations par rapport aux comptes que nous avons audités n'appelle aucune observation de notre part mais ne figure pas dans notre rapport d'audit parce que les trames sont très normées par nos professions de commissaire aux comptes et d'expert-comptable.

L'audit s'est bien passé, nous n'avons eu aucune difficulté pour justifier les soldes, etc., la seule difficulté, comme vient de le rappeler Mme VILLEGIER, portait sur les dépôts de garantie, puisqu'il reste un écart. Même si nous le considérons comme mineur, j'ai préféré mettre une observation dans le rapport d'audit, mais ce n'est pas un point de grande difficulté, ce n'est pas un élément très significatif compte tenu des résultats réalisés par Kremlin-Bicêtre Habitat. L'autofinancement s'est maintenu à un bon niveau, nous n'avons pas d'observation non plus à faire à ce niveau.

Je vous ai rappelé quelques éléments de contexte, et maintenant je vais simplement vous donner les conclusions de notre rapport. Nous rappelons d'abord les responsabilités de la direction, qui est en charge de la production des comptes, puis notre responsabilité en tant qu'auditeur, et notre opinion. « À notre avis, les états financiers donnent une image fidèle et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de l'office HLM du Kremlin-Bicêtre Habitat au 31 décembre 2020, ainsi que son résultat couvrant la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, conformément aux règles et principes comptables français. » Si nous avons dû émettre un rapport en tant que commissaires aux comptes, cela aurait été une certification sans réserve et sans observation. « Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 de l'annexe exposant les méthodes d'évaluation des postes du bilan concernant les dépôts de garantie. »

Mme VILLEGIER.- Y a-t-il des questions pour Mme KERMORGANT ou pour nous ?

M. LAURENT.- Je vous remercie pour votre double rapport sur le compte financier 2020 de Kremlin-Bicêtre Habitat, qui n'appelle pas de remarque particulière, d'autant que, je reprends vos termes, ils sont audités, c'est-à-dire quasiment certifiés. Vous avez souligné différents points de vigilance que j'avais pu observer. Il y a ce qui concerne le montant du RLS, qui atteint 6 % des recettes, ce qui est problématique. Le deuxième point, c'est le hiatus au moment du passage de comptabilité publique à comptabilité privée sur les dépôts de garantie, de l'ordre de 45 000 euros environ, si j'ai bien lu les documents qui nous ont été transmis.

En revanche, le rapport financier que nous avons sur table n'a pas été envoyé, donc je ne peux pas me prononcer sur ces éléments.

Mme VILLEGIER.- Non, j'en suis désolée. Si vous avez des questions ou des remarques par la suite, n'hésitez pas.

M. LAURENT.- Nous ne manquerons pas de revenir vers vous si c'est nécessaire.

Quoi qu'il en soit, au regard de ce que j'ai pu étudier, puisque j'ai profité du week-end, je m'étonne de ne pas trouver de mention du projet ANRU et PRIR de la résidence Schumann au Kremlin-Bicêtre, qui prévoit la démolition et la reconstruction de 120 logements. La décision ayant été prise avant l'exercice 2020, elle est bien identifiée, d'autant plus qu'il y a une subvention acquise de l'ANRU de 5,3 millions d'euros. Je m'étonne également qu'il n'y ait aucune mention du projet de réhabilitation des 408 logements des Hauts-Martinets. Je souhaite donc vous demander, et ma question est double, quel traitement comptable est appliqué, d'une part, et quel niveau de provision est constitué compte tenu de ces deux opérations, déjà connues et identifiées sur l'exercice 2020.

Par ailleurs, le compte financier n'est pas simplement un acte financier. Au-delà du travail de la direction générale et de l'audit qui est réalisé par le cabinet d'expertise, je veux souligner que ce compte financier retrace l'activité et les choix faits à l'occasion de l'adoption du budget sur l'exercice concerné. En 2020, ces choix ont été faits par une autre équipe municipale que celle que je représente, donc avant l'alternance qui est intervenue, avec une alternative différente pour respecter la loi ELAN. Je le rappelle pour mémoire. Au regard de ces éléments, chacun comprendra que les représentants du Kremlin-Bicêtre n'approuveront pas le compte financier et ne prendront pas part au vote.

Mme KERMORGANT.- Si vous le souhaitez, je peux répondre pour le traitement comptable des opérations ANRU. C'est un traitement assez compliqué à enregistrer dans les comptes, puisque tout dépend des modalités de financement de l'opération de démolition et de reconstruction. Généralement, l'ANRU subventionne 80 % du déficit de l'opération de démolition, ou 100 % dans des cas très particuliers. La valeur nette comptable de l'actif est prise en compte dans cette base subventionnable, donc nous faisons un équilibre de la perte à terminaison. Dans ce cadre, il n'y a pas eu de traitement comptable spécifique dans les comptes au 31 décembre 2020.

Nous pouvons enregistrer des dépréciations d'actifs dès lors que la décision de démolir est certaine et a été prise par le conseil d'administration. En ce qui concerne l'enregistrement des subventions, il faut que la décision attributive de subvention ait bien été notifiée au Kremlin-Bicêtre avant le 31 décembre 2020 pour pouvoir enregistrer un produit dans les comptes. Ensuite, le coût de démolition, s'il n'y a pas de reconstruction sur site, passe en charges et est compensé par une subvention que nous étalons au rythme des dépenses.

Il faudra se demander pour 2021 s'il y a une vraie perte à terminaison sur cette opération ou non, et regarder si les relogements sont en cours ou quasiment terminés pour bien traiter l'opération comptable. Nous ne passons pas toujours de pertes à terminaison sur ces opérations de démolitions ANRU, qui sont comptablement assez compliquées à traiter et qui génèrent parfois des effets importants sur le compte de résultat si on n'arrive pas à caler la subvention sur les coûts enregistrés dans les comptes. En tout cas, au 31 décembre 2020, pour cette opération, il n'y a pas eu de traitement comptable spécifique.

Pour ce qui est de l'opération de réhabilitation, je ne peux pas répondre sur cette opération en particulier, mais, généralement, sur les opérations de réhabilitation, ce sont des coûts et des ajouts de composants, donc la partie qu'il faut regarder c'est la valeur nette comptable des composants qui sont amenés à être remplacés.

Mme PICARD.- À l'époque, nous étions en phase d'étude sur la réhabilitation des Hauts-Martinets. Elle était intégrée dans le budget, donc, effectivement, il y a une traçabilité comptable dans les dépenses, mais nous étions juste en phase d'étude.

En ce qui concerne le PRIR, nous avons eu le compte-rendu de la préfecture, puisque ce n'est pas le même principe que pour l'ANRU national, et une notification en fin d'année sur les subventions que nous pourrions avoir, mais il n'y a pas eu de traduction dans la mesure où la municipalité ne souhaitait pas engager le projet puisqu'il y avait les élections municipales six mois plus tard. Aucun relogement n'était engagé non plus, puisque, comme vous le savez, c'est maintenant, sous votre municipalité, que les relogements vont avoir lieu. Nous étions aussi en phase d'étude.

Mme DELAHAIE.- Merci. Avez-vous d'autres questions ? (*Non.*) Dans ce cas, je vous propose d'affecter le résultat excédentaire de 912 404,34 euros de l'exercice 2020 au compte 110, report à nouveau. Nous passons au vote.

La délibération n° 16 est adoptée (2 NPPV, Mme Christine MUSEUX et M. Jean-Luc LAURENT)

s) Approbation des comptes 2020 de Cachan Habitat (délibération n° 17)

Mme VILLEGIER.- De même que pour la délibération précédente, je commence par l'annexe littéraire qui liste les points de vigilance, sur lesquels nous souhaitons attirer votre attention dans les comptes 2020 de Cachan Habitat. Comme précédemment, il y a un écart entre le solde comptable des dépôts de garantie et le solde issu de l'outil de gestion, qui est ici de l'ordre de 118 000 euros. Il fera l'objet d'une analyse et d'une régularisation.

Un point spécifique sur l'amortissement des composants. Des règles d'amortissement ont été fixées, mais il y a eu deux points particuliers. Dans un cas, nous avons amorti un composant chauffage individuel sur une durée de 25 ans au lieu de 15 ans, mais c'est une durée trop longue compte tenu de la durée de vie de cet équipement, donc nous devons faire un amortissement plus rapide de ce composant. La deuxième chose, c'est que la SEM d'aménagement de la ville de Cachan a réalisé des programmes en centre-ville, achevés entre 1988 et 1990, puis acquis par l'office de Cachan en 1996. Ces biens ont été intégrés à l'actif immobilisé de Cachan Habitat et amortis sur la durée maximale préconisée, ce qui pose un problème puisque ces biens avaient déjà commencés à être livrés depuis plusieurs années. À partir de 2021, nous constaterons donc une dotation complémentaire aux amortissements sur ce point, puisque nous devons raccourcir la durée résiduelle d'amortissement. Autrement dit, si quelque chose a été achevé en 1990 et que nous avons commencé à l'amortir sur 60 ans à partir de 1996, cela fait six années de trop. Nous allons réduire la durée d'amortissement résiduel, ce qui fait que nous aurons une dotation aux amortissements complémentaire pour rendre compte plus fidèlement de la valeur résiduelle de ce bien.

Il y a également une alerte sur la provision pour gros entretien. Si la provision pour gros entretien est bien basée sur une programmation pluriannuelle par résidence ou par actif immobilisé, la méthode de calcul et de détermination de la provision ne respecte pas les règles édictées. Nous avons fait une règle en prenant un tiers d'une année, deux tiers d'une autre année, etc., sans nous préoccuper de la durée linéaire et résiduelle de l'équipement, donc nous devons le corriger pour que, à partir des comptes 2020, nos règles de provisionnement soient conformes à la réglementation.

Par ailleurs, nous avons deux contrats particuliers sur Cachan Habitat, liés à une résidence pour personnes âgées et une résidence sociale, qui devront être étudiés puisque, dans ces contrats, une provision pour gros entretien est prévue dans la redevance que nous verse l'exploitant de ces deux établissements, d'un côté le CCAS de la Ville de Cachan et de l'autre Coallia. Nous devons savoir ce que nous devons faire de cette provision pour gros entretien, qui peut ne pas nous appartenir selon les termes du contrat. Elle sera soit en charges à payer, soit en engagement hors bilan.

L'idée est de dédier cette provision pour gros entretien et d'en tracer le montant de sorte que l'on sache que ce sont des sommes qui nous sont versées par l'exploitant et que nous devons réinvestir. Là aussi, à partir de 2021, nous aurons ce genre d'informations qui sera complémentaire.

J'ai parlé de la PGE tout à l'heure, elle devrait être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien, rapportée linéairement à l'usage passé. C'est une petite complication. Nous avons également une provision particulière sur l'allocation de retour à l'emploi. Valdevy aujourd'hui et les cinq organismes étaient leur propre assureur chômage, donc nous devons indiquer dans nos comptes ce que nous devrions verser au titre des indemnités des allocations de retour à l'emploi. Ensuite, une provision a été mise en charge à payer sur le compte-épargne temps. Il y a aussi une provision pour les capitaux de départ à la retraite du personnel repris de la SAIEM de Cachan. En effet, l'office de Cachan a racheté le patrimoine de la SAIEM de Cachan fin 2016, et a intégré le personnel de la SAIEM dans les effectifs de l'office de Cachan. Ce personnel avait un capital de départ à la retraite, qui a donc été provisionné. Voilà pour les quelques points de vigilance.

Nous pouvons passer aux rapports financiers 2020, avec la présentation du résultat, des charges et des produits. Le résultat comptable présente un excédent de 500 000 euros fin 2020, contre un résultat excédentaire de 1,6 million en 2019. En synthèse, il y a eu une augmentation des charges entre 2019 et 2020 de près de 5 %, soit environ 700 000 euros, une augmentation des charges non récupérables, essentiellement liée à la dotation en provision pour créances douteuses et au gros entretien, qui est venue partiellement compenser une baisse des charges récupérables et des charges financières. Nous notons un montant quasi stable de la taxe foncière et une stabilité globale de la masse salariale entre 2019 et 2020.

Concernant les produits, pas de surprise, les loyers et le SLS représentent la majeure partie des recettes, avec une réduction de loyer de solidarité totale qui s'élève à près de 5 % des loyers, soit 458 000 euros de recettes en moins. Comme pour Kremlin-Bicêtre Habitat, elle est en forte augmentation entre 2019 et 2020. En 2019, à Cachan Habitat, elle représentait 339 000 euros. Je précise que ces 458 000 euros correspondent à la RLS totale, c'est-à-dire qu'elle est quittancée et éventuellement minorée par le biais d'une cotisation CGLLS. Il y a une sorte de dispositif de mutualisation pour les organismes, l'idée étant d'avoir une charge un peu étalée de la RLS quelle que soit la population que vous logez. On pourrait imaginer un office qui loge beaucoup d'allocataires APL et qui aurait donc énormément de RLS, pour compenser cette charge qui vient du quittancement, on baisse sa cotisation CGLLS, ce qui fait que la charge est plus ou moins étalée en fonction des acteurs.

Concernant l'autofinancement net HLM, il est à 7,99 % sur l'exercice 2020, contre 14,50 % en 2019 et 13,82 % en 2018, donc une moyenne de 12,11 % sur les trois derniers exercices. Il n'est jamais à 0 ni inférieur à 3 %.

Ensuite, l'analyse du bilan vous est présentée, ainsi que le détail de la provision pour créances douteuses. On vous présente également, sur la structure du bilan, un ratio de la trésorerie, qui s'élève à près de 12 millions d'euros et représente environ 12 mois de quittancement. Le fonds de roulement est positif et couvre nos immobilisations, nos disponibilités couvrant les dettes à court terme.

Je laisse maintenant la parole à M. AGEZ du cabinet Fiducial.

M. AGEZ.- Bonjour à tous. Je suis Bruno AGEZ, associé du cabinet Fiducial, j'ai été nommé commissaire aux comptes de Cachan Habitat et d'Opaly. Pour Cachan, même si nous avons été nommés en tant que commissaire aux comptes, nos normes nous précisent que nous devons faire une mission d'audit et non une mission de commissaire aux comptes. Néanmoins, nous avons mené des diligences de contrôle sur l'ensemble des actifs et des passifs de l'office de Cachan. La mission s'est bien passée, nous avons eu à notre disposition l'ensemble de la documentation nécessaire à nos diligences et nous avons pu échanger avec la direction pour mener à bien ces travaux.

Néanmoins, comme cela a été rappelé, l'année 2020 a été l'année de passage à une comptabilité commerciale pour l'OPH de Cachan. Pour l'avoir vécu chez d'autres de vos confrères depuis une dizaine d'années, je sais que cela peut parfois être difficile. Même si ce n'était pas difficile cette fois, quelques éléments nécessitaient des corrections. Ce n'étaient pas des corrections au sens monétaire, mais plutôt au niveau des écritures comptables, par exemple des dotations aux amortissements ou des reprises de subventions. Comme mentionné dans le rapport, il reste un sujet sur les dépôts de garantie, mais aussi un point sur les amortissements. En effet, quand nous avons revu les amortissements des immobilisations, l'ensemble de la base de données, nous avons identifié un certain nombre d'éléments qui nécessitaient des corrections. Pour des raisons techniques liées à l'outil SALVIA, ces corrections n'ont pas pu être faites dans les comptes de 2020 et le seront dans les comptes de 2021.

Je ne reviens pas en détail sur la provision pour gros entretien, c'est assez technique, le montant de la provision reste à un niveau acceptable, mais les modalités de calcul sont un peu plus complexes. Le nouvel ensemble travaillera pour modifier et appliquer ces modalités particulières, liées à un aspect de comptabilité commerciale. C'est le règlement ANC, donc de l'autorité comptable, qui nous le demande. Il y a également cet engagement envers des tiers, c'est-à-dire que des provisions pour gros entretien doivent faire l'objet d'une analyse, et que nous ne savons pas si cela aura un impact dans vos comptes.

Dans mon rapport d'audit, je précise donc que ces éléments devront faire l'objet de corrections en 2021, et que, sur la base de notre audit et des réserves liées à ces éléments précis qui sont dans les annexes, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la régularité et la sincérité des comptes et l'image fidèle que ces comptes donnent des opérations de l'OPH de Cachan au titre de l'exercice 2020.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ? *(Non.)* Je vous propose d'affecter le résultat excédentaire de 497 159,46 euros de l'exercice 2020 au compte 110, report à nouveau.

La délibération n° 17 est adoptée (2 NPPV, Mme Christine MUSEUX et M. Jean-Luc LAURENT)

t) Approbation des comptes 2020 de Opaly (délibération n° 18)

Mme VILLEGIER.- En préambule, Opaly a également dû procéder au passage à la comptabilité commerciale pour l'exercice 2020. Durant cette année 2020, des difficultés particulières sont également survenues, liées au fait qu'une partie du personnel est partie en cours d'année. Je pense que c'est l'effet fusion qui a entraîné cette conjonction de départs en nombre important. L'année 2020 a également été celle de la mise en place d'un logiciel, le même que celui pour la comptabilité publique, mais dans une version assez différente puisqu'elle doit permettre la comptabilité commerciale. L'année 2020 a donc été assez complexe, et la sortie des comptes a sans doute été plus difficile. Il a fallu rechercher des historiques et entamer des travaux d'ampleur. Opaly historique comptait près de 5 500 logements, c'était donc plus compliqué que pour un office de 2 000 logements comme Kremlin-Bicêtre Habitat ou Cachan Habitat.

Les équipes comptables n'ont donc pas ménagé leurs efforts durant l'exercice 2021 pour produire ces comptes, qui vous sont livrés aujourd'hui. Je remercie d'ailleurs la patience de notre commissaire aux comptes et le travail de ses équipes, qui nous ont accompagnés et guidés dans ces travaux.

Dans l'annexe littéraire, pour les points de vigilance, il y a encore une fois les dépôts de garantie des locataires, avec un écart de 28 000 euros. Il y a également un écart significatif sur les créances locataires. Comme pour les dépôts de garantie, avec la comptabilité publique, le regard des organismes sur ces comptes était un peu différent, et il est possible que les traitements dans le logiciel de gestion aient été différents. Aujourd'hui, nous avons un solde dans la comptabilité de l'ordre de 6,4 millions, quand le logiciel métier de gestion locative nous indique 5,7 millions d'euros. Ce logiciel métier sert notamment pour tout ce qui est relance des locataires, c'est ce que nous appelons une forme de comptabilité auxiliaire. C'est là que nous avons les comptes individuels de chaque locataire, où nous retraçons les sommes quittancées, les sommes versées et celles qui viennent en déduction. La comptabilité générale, elle, est censée être le reflet de cette comptabilité auxiliaire, mais il se trouve que ce n'est pas le cas. Cela va demander un travail de notre part pour comprendre cet écart et pour régulariser sur 2021.

Nous avons un autre écart, mais qui est historique puisque nous l'avons aussi fin 2019, donc en comptabilité publique, entre le montant des subventions inscrites dans la comptabilité et celui du logiciel métier SALVIA. C'est un logiciel qui permet d'enregistrer dans le détail le coût de chacune de nos immobilisations, le coût de chaque opération qui contribue à la réalisation d'un immeuble ou d'une réhabilitation, et son financement, donc les subventions, principalement, et les emprunts. Je ne fais qu'émettre une hypothèse, mais il est probable que, à l'époque, nous ayons enregistré ces subventions au moment de leur encaissement alors que, en comptabilité, nous les enregistrons au moment de leur notification. Une partie de cet écart pourrait venir de ce différentiel, mais nous n'en sommes pas sûrs. Nous devons travailler pour comprendre et justifier cet écart, ce qui pourrait avoir un effet sur le résultat.

L'avant-dernier point de vigilance concerne les rapprochements bancaires. Les travaux de rapprochements bancaires ont été relativement fastidieux, et c'est peu de le dire, sur l'exercice 2020. Encore une fois, c'est le premier exercice de passage en comptabilité commerciale, nous ne maîtrisons pas forcément la nouvelle version de l'outil, ce qui est assez normal vu les nombreux départs qui ont été constatés. Pour vous expliquer le genre de difficultés auxquelles nous avons été confrontées, par exemple, si nous recevions 150 chèques, ce qui fait une ligne en banque, ils se trouvaient éclatés en 150 écritures en comptabilité. Il y a sans doute un petit sujet de paramétrage, mais cela rendait plus compliqué de pointer de ce genre de choses. Cela explique donc, mais sans doute pas complètement, l'écart entre nos relevés de banque au 31 décembre 2020 et les soldes enregistrés en comptabilité. Nous n'avons pas pu pointer l'ensemble des écritures, comme je viens de vous l'expliquer, ce qui explique que nos soldes en banque sont généralement plus élevés que le solde en comptabilité. C'est sans doute lié au fait que, comme nous ne sommes pas allés au bout de notre rapprochement bancaire, il nous reste des écritures à comptabiliser.

Nous continuons de travailler sur ces écarts, mais il y a souvent plus de fonds en banque qu'en comptabilité. Nous estimons à ce stade qu'il peut également s'agir de règlements de locataires que nous n'aurions pas pu imputer. Si nous n'avions pas imputé 700 000 euros de règlements de locataires, je pense que nous l'aurions su immédiatement, mais cela peut arriver à la marge, par exemple quand des personnes paient pour le compte d'un locataire et n'indiquent pas le nom de ce dernier. Dans le cas de virements ou de paiements par chèque, notamment, il se peut donc que nous n'arrivions pas à identifier, malgré tout le travail de la gestion locative pour pointer les sommes similaires, le locataire concerné.

Les mouvements que vous constatez ici sont plutôt liés à un autre phénomène, qui est que nous n'avons pas passé dans le rapprochement une écriture qui tienne compte de ce qu'il s'est passé en 2021. Je m'explique. Nous faisons la paie de décembre 2020, nous payons le net immédiatement, mais les charges sociales sont payées en début de mois, elles sont donc comptabilisées mais pas décaissées, et vont se retrouver au solde bancaire au 31 décembre 2020. C'est un écart assez normal. De la même manière, si nous faisons un virement à un fournisseur le 30 décembre, il y a de fortes probabilités pour qu'il soit débité de notre compte bancaire quelques jours plus tard, c'est-à-dire en 2021. C'est ce genre de travaux que nous devons pousser jusqu'au bout pour tenir compte de ce qui a été reporté sur l'exercice 2020, qui est donc légitimement en écart et doit être corrigé, et des écritures qui restent en suspens.

Ensuite, de la même manière que pour Cachan Habitat, il y a une provision pour gros entretien. Elle est basée sur un plan de travaux identifiés à la résidence, mais le mode de calcul n'est pas celui qui est préconisé dans la comptabilité commerciale. Nous avons aussi une provision pour départ à la retraite qui n'est pas comptabilisée et qui devra l'être à partir de 2021, et qui n'est pas non plus en évaluation hors bilan. Là aussi, il y a un risque auto-assureur chômage à hauteur de 55 000 euros, mais aussi ce que l'on appelle de la conduite d'opération. Dans les comptes 2020, nous avons calculé pour près de 400 000 euros ce que représente le coût de gestion de ces opérations, cela peut être des opérations neuves ou de réhabilitation, par le personnel de l'office. Ce coût est déduit de nos charges, et vient améliorer notre résultat, et est aggloméré au coût de revient des immobilisations. Le travail qui a été effectué pour suivre ces opérations a un coût et fait partie de ce qui peut être immobilisé, ce qui contribue au montant total de l'opération.

Par ailleurs, Opaly est doté d'un accord d'intéressement. Au titre de 2020, la masse brute d'intéressement qui a été versée en 2021 s'élève à 44 000 euros. Là aussi, cette somme aurait dû être intégrée dans les charges à payer de l'exercice 2020. Voilà pour les points de vigilance sur Opaly.

Concernant le rapport financier 2020, nous avons un résultat comptable qui présente un excédent de 500 000 euros, contre un excédent de 1,2 million en 2019. Nous avons une très forte variation et une très forte diminution des charges entre 2019 et 2020, liées à des mouvements atypiques au cours du dernier exercice en comptabilité publique et qui ne sont pas reconduits en 2020. Par exemple, nous avons une dotation d'un montant exceptionnel en 2019, donc la dotation aux amortissements était en baisse de 3,5 millions d'euros en 2020. Nous sommes donc plutôt sur des comptabilités de charges exceptionnelles, liées également au passage en comptabilité commerciale, par exemple pour 2,1 millions, qui ne sont pas reproduites sur 2020, donc nous avons une forte diminution des charges.

Pour les impôts et taxes, la taxe foncière est en baisse de 400 000 euros, ce qui est dû à la prise en compte de l'abattement pour les quartiers prioritaires de la ville. Cet abattement n'a pas été perçu en 2020, mais il était dû. L'État a reconnu que c'était un problème de transmission entre services de l'État, qui avait fait que cela ne pouvait pas être pris en charge par les services fiscaux dans l'avis de taxe foncière 2020. Ce sont des sommes qui ont été perçues sur 2022. Puisqu'il n'y avait pas eu non plus d'abattement en 2019 à cause d'un retard de transmission de la part de notre collectivité de rattachement aux services de l'État, nous avons une taxe foncière qui est en baisse de 400 000 euros, parce qu'il y a un abattement de 500 000 euros et une progression liée aux révisions financières, qui ont entraîné une légère augmentation.

Nous avons une stabilité de la masse salariale entre 2019 et 2020. Nous avons une forte baisse des produits en 2020, c'est le corollaire des écritures qui sont passées en charges, qui viennent cette fois en produit. C'est lié à des mouvements atypiques sur l'exercice 2019, notamment une reprise de la provision pour gros entretien à hauteur de 2,2 millions d'euros, des reprises de subventions à hauteur de 1,5 million et des produits exceptionnels en 2019 qui ne sont pas reproduits en 2020.

Sur les produits, pas de surprise, les loyers représentent la majeure partie des recettes de l'office. La RLS pèse pour 5,3 % des loyers et s'établit à 1,3 million d'euros en 2020, contre 825 000 euros en 2019. La vacance financière est à 3,46 % des loyers des logements en 2020. Je rappelle que des réhabilitations sont en cours et ont nécessité la neutralisation de logements pour permettre des relogements temporaires, donc nous avons logiquement une vacance plus importante.

Nous avons un autofinancement net HLM en hausse sur l'exercice 2020 par rapport aux deux derniers exercices, qui s'établit en moyenne à 9,3 %. Il n'a jamais été à 0 ni inférieur à 3 %. Concernant la structure du bilan, nous avons une trésorerie qui s'élève à 20,8 millions d'euros et représente 11 mois de quittance, avec sans doute une ouverture de crédits, remboursée pour 10 millions d'euros début 2021. Nous avons une couverture d'immobilisations qui est assurée par un fonds de roulement positif et les disponibilités couvrent les dettes à court terme.

M. AGEZ.- En tant que commissaire aux comptes d'Opaly, je vais faire une synthèse du rapport du commissaire aux comptes, qui est normé et un peu plus long. Je précise que, pour l'audit des comptes d'Opaly, il y a eu un peu plus de difficultés, mais, si je suis là ce soir pour vous présenter le rapport, c'est que nous avons pu avancer. C'était plus compliqué, l'évolution des effectifs, la connaissance des comptes et l'évolution des systèmes d'information n'ont pas aidé, mais vos équipes y ont mis toute leur énergie, donc merci.

Cela a été dit, il reste des points à faire évoluer et à analyser, et, sur un plan purement technique, en tant que commissaire aux comptes, je considère que nous n'avons pas de visibilité sur les impacts des futures régularisations de ces points. Nous pourrions éventuellement penser que nous n'anticipons pas de montants importants, mais nous n'avons pas d'éléments suffisants pour le démontrer. Cela explique que j'ai fait un rapport de certification avec réserve. Vous le savez, soit le commissaire aux comptes certifie avec des observations ou sans observation, soit il indique des réserves, soit il refuse. Pour ce dossier, j'ai mis des réserves dans mon opinion concernant les dépôts de garantie, les créances locataires, les subventions d'investissement, les rapprochements bancaires, et encore un certain nombre de choses qui font apparaître des écarts, dont nous n'arrivons pas forcément à cantonner l'impact aujourd'hui. Pour le reste, il n'y a pas de points particuliers, en tout cas pas d'anomalies significatives qui viendraient remettre en cause mon opinion.

J'aurai l'occasion l'année prochaine de vous présenter à nouveau ces comptes, et nous suivrons ces éléments, mais nous avons déjà échangé pour qu'ils soient corrigés très rapidement. Beaucoup de choses ont été faites, je pense qu'il faut le rappeler, mais, vu la volumétrie et l'historique, les délais n'ont pas été suffisants pour régler tous ces sujets, même si nous sommes déjà en 2022, qui restent des sujets comptables.

Ma mission est relative à l'exercice clos au 31 décembre 2020, et je rappelle qu'il n'y avait pas de commissaire aux comptes sur les comptes 2019, donc je ne donnerai pas d'opinion sur ces comptes. Sous les réserves des anomalies et des écarts identifiés sur les dépôts de garantie des locataires, des créances locataires, des subventions d'investissement, des rapprochements bancaires et sur la méthodologie de détermination de la provision pour risques que j'ai décrite dans mon rapport, je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'office à la fin de cet exercice.

Le rapport du commissaire aux comptes précise ce qu'est un audit, le fait que le cabinet Fiducial est indépendant, de même que moi, en tant que représentant, dans ma mission, c'est-à-dire que je respecte les règles de déontologie et que je ne réalise aucune autre mission qui viendrait remettre en cause mon indépendance.

Il précise aussi que j'ai vérifié et revu le contenu du rapport de gestion, et regardé les éléments liés à l'autofinancement net HLM, dont les seuils d'alerte ont été rappelés tout à l'heure, de 0 et 3 %, et sont définis par le CCH. Si ces seuils d'alerte sont atteints, je dois aussi m'assurer que le Conseil d'administration en a pris connaissance. En l'occurrence, il n'y a pas de sujet puisque les indicateurs sont supérieurs. Enfin, mon rapport précise les responsabilités entre les personnes qui établissent les comptes et la personne qui les certifie, c'est-à-dire notre cabinet.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ? (*Non.*) Je vous propose d'affecter le résultat excédentaire de 475 451,93 euros pour l'exercice 2020 au compte 110, report à nouveau.

La délibération n° 18 est adoptée (1 abstention Mme Michèle MATTESCO, 2 NPPV M. Jean-Luc LAURENT et Mme Christine MUSEUX)

u) Débat d'orientation budgétaire 2022 (délibération n° 19)

Mme DELAHAIE.- Je voudrais attirer votre attention sur quelques éléments que nous avons mis en avant, notamment dans l'élaboration du budget. Tout d'abord, « maîtriser les frais généraux ». Même dans la situation difficile dans laquelle nous sommes, nous avons souhaité pointer « Poursuivre la politique ambitieuse d'entretien et de réhabilitation du patrimoine », qui est ce pour quoi nous avons décidé de garder la maîtrise directe de notre patrimoine. Comme tous les exercices budgétaires, nous avons également voulu pointer « Optimiser les recettes et les dépenses ».

Aussi, je voulais attirer votre attention sur la dernière page, d'abord pour vous dire que les loyers quittancés représentent 80 % de nos recettes. J'aime le rappeler, nous avons souvent l'impression que le logement social est à la charge d'un tiers ou d'autres personnes qui ne seraient pas les locataires, mais ce sont d'abord les locataires qui sont « propriétaires » de ce que nous faisons, et qui sont à l'origine du bon entretien de notre office. Je le dis devant les représentants des locataires. Ensuite, vous voyez la liste des défis que nous avons à relever, avec les dépenses d'investissement qui s'appuient sur le plan pluriannuel et les plans stratégiques du patrimoine. C'est une page qui me réjouit, même si les exercices budgétaires sont toujours très difficiles, cela ne nous empêche pas d'avoir envie de faire des choses et de les mener à bien.

J'ai fait très court parce que cela fait déjà plus de deux heures que nous sommes dans ce Conseil d'administration, et je ne voudrais pas que vous regrettiez d'avoir voté à l'unanimité ma présidence.

Souhaitez-vous intervenir ? (*Non.*) Avant de passer au vote, permettez-moi de remercier particulièrement Nathalie VILLEGIER pour son travail sur les questions budgétaires, sous la houlette de notre Directrice générale. Nathalie, je vous remercie du travail que vous effectuez et de la pédagogie dont vous faites preuve, et pas seulement à mon encontre. J'invite les administrateurs qui auraient des questions après cette séance à nous envoyer un mail. Pour avoir été administratrice pendant des années, je sais combien les questions budgétaires sont compliquées, et il n'y a pas de questions idiotes, donc n'hésitez pas à nous contacter.

M. BRAND.- Par rapport au coût des chauffages, je sais que Arcueil, Gentilly et Cachan ont de la géothermie. Quel est le mode de chauffage pour Vitry et Villejuif ?

Mme PICARD.- Effectivement, il n'y a pas d'impact majeur à Arcueil et à Gentilly, mais il y en a un au Kremlin-Bicêtre, puisque le chauffage collectif est au gaz. Sur le territoire de Vitry, l'impact de l'augmentation du prix du gaz est plus faible qu'au Kremlin-Bicêtre, mais elle est de 24 % environ, si je ne me trompe pas.

Je voulais également rappeler que, au départ, il n'y avait pas de bouclier tarifaire pour les locataires du parc social, mais que, compte tenu des dispositions gouvernementales, cette augmentation des tarifs n'aura pas d'impact pour les locataires. Toutefois, nous n'avons encore pas les tenants exacts de la prise en charge, nous ne savons pas si ce sera répercuté sur les opérateurs, les fournisseurs d'énergie ou les bailleurs.

Pour Villejuif, je n'ai pas encore les éléments. Il y a de la géothermie, mais je ne sais pas si c'est sur l'entièreté des logements.

Mme DELAHAIE.- Nous vous transmettrons les éléments dès que nous les aurons. Je vous propose maintenant de prendre acte de la tenue de ce débat d'orientation budgétaire.

La délibération n° 19 est adoptée (unanimité pour)

v) Opération de réhabilitation de 407 logements – Résidence des Hauts-Martinets – Le Kremlin-Bicêtre. Acceptation du protocole mettant fin au marché des entreprises Palabréo et Original Communication (délibération n° 20)

Mme DENIMAL.- Bonsoir. Les sociétés Palabréo et Original Communication avaient été missionnées par Kremlin-Bicêtre Habitat en 2019 dans le cadre de la réhabilitation de 407 logements aux Hauts-Martinets. La mission portait sur de l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la concertation aux locataires. Cette mission avait été divisée en trois phases. La moitié de la première phase a été réalisée et a consisté en une enquête auprès des locataires pour connaître leurs souhaits en matière de réhabilitation.

Nous souhaitons mettre un terme à cette mission et missionner une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale avec une mission beaucoup plus large que la concertation, pour accompagner les locataires avant les travaux et pendant toute leur durée, donc prévoir un accompagnement social des locataires. Avant de missionner une MOUS, nous souhaitons donc mettre un terme à cette mission de concertation des locataires. Le protocole prévoit une indemnisation de 2 500 euros pour l'annulation d'une réunion publique et une indemnité de 2 200 euros pour l'abandon des deuxième et troisième phases, ce qui représente un montant total de 5 700 euros, soit 10 % du marché global de cette mission.

M. LAURENT.- La Ville du Kremlin-Bicêtre est d'accord avec la proposition du bailleur, qui a été concertée, de retenir le principe d'aller vers une mission plus large, pas seulement de communication et de concertation, mais à dimension sociale et d'accompagnement pendant tout le processus.

Mme DELAHAIE.- Très bien. S'il n'y a pas d'autres questions, je vous propose de voter cette délibération.

La délibération n° 20 est adoptée (unanimité pour)

w) Opération de construction de 17 logements – VEFA avec le promoteur IN'LI au 30, rue Berthollet – Arcueil. Autorisation et approbation pour la signature des actes d'achat en VEFA (délibération n° 21)

Mme DELAHAIE.- Cette question a été débattue lors du dernier conseil d'administration d'Opaly à la fin de l'année 2021. Cette opération, mixte, concerne la construction de 17 logements à Arcueil, sur les terrains à côté de Cora et d'EDF. Nous avons eu un petit bras de fer avec la Ville, cette dernière ayant demandé une augmentation de la pleine terre pour cette opération, et le promoteur IN'LI ayant récupéré cette pleine terre sur la part réservée au logement social. J'y étais opposée, et je pense que la Ville aurait dû jouer un rôle de modérateur plus important. Nous n'avons pas réussi à l'empêcher, donc les locataires de ces 17 logements n'auront pas de sortie propre au niveau du parking et devront prendre la sortie réservée aux copropriétaires.

Je pense que nous avons devant nous quelques discussions. C'est une solution du promoteur, mais, à mon avis, ce sera compliqué. J'en ai tenu informée la Ville. Par principe, les Villes sont souveraines, elles ont le droit de modifier leur PLU et leurs exigences en termes d'environnement, mais ce n'est pas normal que ce soit le logement social qui en pâtisse. Je serais prête à l'accepter si, la prochaine fois, ce sont les copropriétaires qui doivent prendre la sortie réservée au logement social, mais je ne l'ai jamais vu.

J'ai souhaité que nous votions tout de même cette opération, cela a beaucoup duré et il nous faut maintenant atterrir, mais je voulais informer en toute transparence le conseil d'administration d'Opaly il y a quelques semaines du fait que je n'avais pas réussi avec les équipes à faire ce que je voulais sur ce dossier. M. le maire d'Arcueil en a pris acte et m'a certifié que, la prochaine fois, la Ville pèserait de tout son poids pour faire respecter sa demande d'avoir plus de pleine terre, mais pour que ce ne soit pas au détriment du logement social.

M. AGGOUNE.- Pour être cohérent avec mon vote lors de notre précédent conseil d'administration, Madame la Présidente, je m'abstiendrai. Pour expliquer mon choix et mon vote auprès des administrateurs de notre assemblée, je ne suis pas opposé à la construction du logement social, je ne suis pas opposé au choix de la commune, mais je ne peux pas être d'accord avec les propos qui ont été tenus et la pédagogie que vous y avez mise, qui pénalisent les futurs locataires. Je pense que le futur président ou la future présidente de notre organisme fera face à des locataires mécontents, on ne peut pas accepter, pour rentrer chez soi avec son plein de courses ou avec son enfant, de passer par l'extérieur quand les autres passent par l'intérieur.

Mme DELAHAIE.- Très bien, nous pouvons passer au vote.

La délibération n° 21 est adoptée (2 abstentions, Mme Bianca BRIENZA et Fatah AGGOUNE)

x) Opération de construction ZAC Gare Ardoines, lot Bas 3b, de 78 logements – Modification de la délibération n° 2017 06 20 08 ter (OPH Vitry-sur-Seine) (délibération n° 22)

Mme DENIMAL.- C'est un lot qui a été attribué à l'OPH de Vitry-sur-Seine pour réaliser 78 logements locatifs sociaux, dont 30 % sont financés dans le cadre de l'ANRU en tant que reconstitution de l'offre, et 70 % sont financés en droit commun. Cette opération a un prix de revient global de 14 527 810 euros TTC. Elle est financée de la manière suivante :

- 11 % avec des subventions État, ANRU, Ville, Département et Région,
- 79 % de prêts ANRU, Caisse des dépôts et Action Logement,
- 10 % de fonds propres.

Concernant le planning, un appel à candidatures va être lancé en mars 2022 pour choisir le groupement qui fera la conception-réalisation de ce programme. L'objectif est d'avoir un premier jury en avril 2022, un deuxième en octobre 2022, puis de démarrer les travaux au deuxième trimestre 2023, pour une durée de travaux de 21 mois.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ? (*Non.*) Nous passons au vote.

La délibération n° 22 est adoptée (unanimité pour)

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des interventions avant de clôturer ce Conseil d'administration ?

M. LAURENT.- Je voulais poser une question diverse, sous la forme d'une réflexion et d'une proposition au bailleur, en lien avec les villes.

Nous sommes confrontés à une situation de crise au niveau international, et je pense que nous avons un devoir d'humanité et d'accueil. Nous devons avoir une réunion dans la semaine, à l'invitation de la préfète, avec les services de l'État, mais chaque ville est à même de se positionner, ou non, sur cette question. En tout cas, la Ville du Kremlin-Bicêtre envisage de se positionner positivement, comme nous l'avons fait encore récemment, pour accueillir des réfugiés. Dans ce cadre, je voulais demander à Opaly, en lien avec les Villes, les élus au logement et les maires, de demander aux Villes si elles sont intéressées pour participer et réfléchir à comment nous pouvons nous organiser concrètement.

En ce moment, je réfléchis avec l'équipe municipale à une offre d'hébergement, qui pourrait se traduire ensuite par des logements, et je me demandais si Opaly serait d'accord pour trouver des solutions, dans nos droits de réservation, peut-être aussi avec l'État et le contingent communal.

Je mets ce sujet sur la table, Madame la Présidente, pour qu'il y ait une réflexion collective.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie, Monsieur LAURENT, de me poser la question, j'aurais dû en parler. J'ai d'ores et déjà demandé à Marianne PICARD de me présenter des dispositifs, notamment de bail temporaire, et j'ai prévu jeudi, lors du comité d'accompagnement politique, de demander à chaque vice-président d'en discuter avec son maire. Nous verrons comment nous pourrions répondre à cette problématique. J'ai échangé avec Christian MÉTAIRIE, maire d'Arcueil, qui m'a indiqué ne pas encore savoir sur quel volume chaque ville serait sollicitée.

Jeudi, nous aurons donc un échange avec les vice-présidents et nous vous dirons quels dispositifs nous prévoyons. C'est vrai qu'il faut être solidaires, mais il faut aussi être transparents avec nos demandeurs de logements. Si nous mettons à disposition cinq ou six logements, donc un par ville, il faudra préciser le type de bail, si les personnes voudront rester ou si ce sont des hébergements temporaires, etc. Le maire d'Arcueil me disait que des citoyens se sont déjà portés volontaires pour prêter des chambres, donc nous verrons comment nous répartir. Je pense que les bailleurs accueilleront plutôt des familles, s'il y a des chambres à disposition chez des particuliers.

M. AGGOUNE.- Jean-Luc, tu m'as précédé. Je pense que la solidarité s'exercera sans problème dans nos villes et au sein de notre patrimoine commun, c'est une histoire que chacun porte dans sa propre ville. Pour autant, cela aura un coût, pas tant d'un point de vue financier qu'humain, un coût d'engagement. L'État se reportera peut-être sur nous une fois encore pour demander la solidarité. Elle est légitime, elle est normale, nous devons le faire, mais, à un moment donné, on ne peut pas nous demander de tendre la main d'un côté, alors que de l'autre on nous enlève l'équivalent de 4 millions d'euros en RLS au niveau de Valdevy. Excusez-moi de prendre cet exemple, mais je l'ai en tête. Je pense qu'il faut que nous le fassions, mais nous devons définir nos bases d'exigence avec l'État pour en avoir les moyens.

Mme DELAHAIE.- Nous vous tiendrons au courant dans les semaines à venir.

Nous n'avons pas encore la date du prochain Conseil d'administration, mais il sera juste avant les vacances de printemps. Nous vous la communiquerons dans les jours qui viennent.

Mme CHARBONNIER.- Lors du conseil d'administration entre Arcueil, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre et Cachan, j'ai dénoncé le fait que la nouvelle majorité du Val-de-Marne ait pris la décision de ne plus aider les villes qui avaient autour de 40 % de logements sociaux. Je trouvais que c'était une décision extrêmement grave, dans la mesure où les aides diminuent au niveau national pour le logement social. Aujourd'hui, cela peut nous freiner dans la construction de logements sociaux si nous avons aussi moins d'aides du Département.

Il avait été dit que, à l'initiative de l'ensemble du Conseil d'administration, nous pourrions exprimer notre désaccord sur cette position au niveau du Département, donc je voulais savoir où cela en était.

Mme DELAHAIE.- Nous allons rédiger un vœu, ce qui aura certainement plus de force, que nous vous proposerons au prochain Conseil d'administration. Nous l'accompagnerons d'une lettre de ma part et l'enverrons au président du Conseil départemental.

Mme CHARBONNIER.- J'ai une autre remarque, qui m'a été faite par les locataires, sur l'enquête sociale. Avant, ils avaient la possibilité de déposer leur courrier dans les antennes, mais maintenant c'est au locataire de le timbrer. Plusieurs personnes s'en sont étonnées. Il faudrait regarder ce problème pour l'année prochaine. Cela peut sembler futile, mais certains locataires sont à un ou deux euros près.

Mme PICARD.- Ils sont allés dans les agences et leur enveloppe a été refusée ?

Mme CHARBONNIER.- Ils ont compris qu'ils ne pouvaient que l'envoyer par courrier. Je n'étais pas concernée, mais plusieurs personnes m'en ont parlé, donc j'ai supposé qu'il y avait une nouvelle disposition.

Mme PICARD.- Nous enverrons un SMS général, dans ce cas.

M. CELATI.- L'année dernière, au dernier conseil d'administration, j'avais posé une question sur la CUS, et je voulais savoir comment cela s'organisera et de quelle manière le CA sera associé. Est-ce qu'il y aura seulement un vote en fin d'année, puisque c'est prévu en fin d'année, ou est-ce que nous aurons des informations en cours d'année ?

Mme PICARD.- Nous sommes en train de finaliser le cahier des charges afin d'être accompagnés pour la réalisation de la convention d'utilité sociale. Dans cet accompagnement, un point important concerne l'association des parties prenantes, à savoir les Villes, l'État, mais aussi les associations de locataires et le Conseil d'administration, par le biais de groupes de travail qui seront organisés, et les CCO. Dans la charte de gouvernance, il y a une place particulière pour les CCO, dont vous avez voté ce soir la composition, qui seront donc associés au fur et à mesure de l'élaboration de cette CUS. La gouvernance sera évidemment aussi partie prenante de l'ensemble des dispositions qui seront élaborées.

Mme DELAHAIE.- S'il n'y a pas d'autre question, je vous propose de clore ce Conseil d'administration. Merci de votre présence et à très bientôt.

La séance est levée à 21h50.

Le Conseil d'administration vote à l'unanimité le compte rendu du conseil d'administration du 07 mars 2022