

Le 20 mars 2023, le Conseil d'Administration de VALDEVY s'est réuni à GENTILLY

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

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

12 décembre 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE (jusqu'à la délibération n° 3), Mme Céline AKOUHA, M. Shamime ATTAR, M. Pascal BRAND, Mme Bianca BRIENZA, M. Noël CELATI, Mme Véronique CHALMANDRIER, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Jean-Luc LAURENT (jusqu'au Points d'actualité), M. Philippe LESPINASSE, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX (jusqu'au Point d'actualité), Mme Edith PESCHEUX.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE donne son pouvoir à M. Pascal BRAND (à partir de la délibération n° 11),
M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE,
M. Serge CAMIER donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE,
M. Miguel DONGUY donne pouvoir à M. Philippe LESPINASSE,
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
Mme Marie JAY donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE (jusqu'à la délibération n° 3),
M. Stéphane RABUEL donne pouvoir à Mme Céline DI MERCURIO.

ÉTAIENT ABSENTS

M. François DOUCET,
M. Étienne FABRE.

La séance est ouverte à 17 h 00.

Mme DELAHAIE.- Bonjour à toutes et à tous, nous allons commencer. Je remercie ~~Gilbert CHASTAGNAC~~ de nous accueillir ce soir pour notre premier Conseil d'administration à Villejuif.

M. CHASTAGNAC.- C'est avec plaisir.

Mme DELAHAIE. - Je souhaite également la bienvenue aux nouveaux membres du Conseil d'administration, et je vous propose de faire un tour de table pour que chacun se connaisse.

(Il est procédé à un tour de table.)

Merci à tous.

Points d'actualité

Mme DELAHAIE.- En préambule, un mot, car nous venons de vivre deux séquences démocratiques importantes pour notre organisme.

La première, le 26 novembre, était l'élection des représentants des locataires, qui est toujours un moment très important. Nous sommes ravis de vous accueillir, mais je regrette tout de même que vous ne soyez pas plus nombreux. À ce jour, nous n'avons malheureusement toujours pas la possibilité d'agrandir le Conseil d'administration. Je vous salue donc, Madame AKOUHA, Monsieur LESPINASSE et Madame KANCEL pour la CNL, M. DONGUY pour la CGL, qui n'est pas là ce soir, et Monsieur M'HALLAH, qui représente la CLCV. Soyez les bienvenus. Je souhaite que ce Conseil d'administration soit plus qu'une chambre d'enregistrement, donc n'hésitez pas à prendre la parole, à poser des questions sur les dossiers pour avoir le plus d'informations possible et à relayer la parole des locataires.

La seconde était l'élection des représentants du personnel. Ils n'ont pas encore été installés, donc nous n'avons pas de nouveaux représentants au sein du Conseil d'administration pour l'instant. Toutefois, je peux vous donner les résultats de ces élections. Pour les 15 représentants du personnel titulaires, 66 % des votes étaient pour la CGT et 34 %, pour FO. Un représentant du personnel siègera probablement bientôt parmi nous.

Ce sont deux parties importantes de la vie démocratique de notre organisme et de notre entreprise, je suis donc très heureuse de la constitution ce nouveau Conseil d'administration.

Présentation de la cartographie des seniors

Mme DELAHAIE.- En autre point d'actualité, je souhaitais partager avec vous la cartographie des seniors, qui vient d'être réalisée par la délégation de Jean-Thomas LAURENT. Comme je vous l'ai dit, nous souhaitons que ce Conseil d'administration ne soit pas une chambre d'enregistrement mais un lieu où nous discutons ensemble des différents aspects de la vie de notre organisme. Pendant la crise de la Covid-19 et les confinements successifs, nous avons vu l'importance de bien connaître nos locataires seniors – je n'aime pas vraiment ce mot, plus on vieillit et plus on se demande à quel âge on devient senior – et nous avons joué un rôle important, au côté des centres communaux d'action sociale (CCAS) des villes, en les accompagnant et en restant en contact avec eux. Certains seniors nous ont même aidés à en contacter d'autres, et un réseau de solidarité très important s'est créé parmi nos locataires. Dans ce cadre, il était très important pour nous de mieux connaître cette population.

Avant de laisser la parole à Martine GUILLOUX pour qu'elle nous présente cette cartographie des seniors, je vous donne la liste des présents et des absents.

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

Mme GUILLOUX. - Je remercie le Conseil de me permettre de présenter ce document.

Nous avons commencé par nous interroger sur ce qu'est un senior, et nous nous sommes aperçus qu'il n'y a pas de définition très stricte. Une loi donne l'âge de la majorité, mais aucune loi ne donne l'âge de la séniorité. Nous avons donc regardé dans l'administration les âges à partir desquels on peut prétendre à certaines prestations, et nous avons constaté qu'ils vont de 60 à 65 ans. Ainsi, nous avons décidé de concentrer notre

étude sur les plus de 65 ans. Puisqu'il n'existe pas non plus de limite entre un jeune senior et un senior plus âgé, nous avons fait quelques travaux en ce sens, mais ils restent assez concis.

Notre travail aujourd'hui se base sur la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015. Depuis longtemps, les gouvernements s'intéressent à la population vieillissante. C'est un élément de démographie extrêmement important. Ils ont également pris en compte le fait que 80 % des Français souhaitent vivre chez eux. Les derniers scandales dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ont renforcé ce désir de mourir chez soi, ou en tout cas d'y rester le plus longtemps possible. Dans ce cadre, le ministère des Solidarités a commencé à éditer un certain nombre de documents, sur lesquels nous nous sommes appuyés. Par exemple, en termes de politique nationale, le gouvernement a décidé en février 2022 d'agir contre les chutes à domicile, qui concernent un grand nombre de personnes âgées, voire très âgées. Dans ce plan, un point concerne directement Valdey, celui sur l'aménagement du logement pour éviter les chutes et l'ajout d'aides techniques.

Concernant les éléments de démographie, vous voyez sur cette diapositive la progression des personnes âgées en France, puis dans nos villes. On s'aperçoit que la moyenne nationale des villes est plus favorable à notre secteur. Toutefois, la crise de la Covid-19 a mis en exergue l'isolement des personnes âgées. Au sein de nos villes, nous avons environ 25 % de personnes âgées isolées, et un de nos objectifs a été de les repérer, notamment celles qui sont le plus en demande, au travers de la cartographie qui vous sera présentée. Aujourd'hui, sur les 17 790 locataires de nos six communes – 5 051 à Vitry-sur-Seine, 3 237 à Villejuif, 1 950 à Cachan, 1 967 au Kremlin-Bicêtre, 2 243 à Gentilly et 3 347 à Arcueil – 5 087 sont âgés de plus de 65 ans, soit 28,59 % du nombre total de locataires, ce qui est plus élevé que la moyenne nationale.

Ensuite, vous voyez la cartographie selon les communes. Dans cette étude, nous nous sommes aperçus que les seniors sont plutôt installés dans des groupes anciens, puisqu'ils y sont depuis très longtemps, et souhaitent y rester. Certains groupes sont particulièrement représentatifs de cette situation, et ils seront les destinataires privilégiés de notre politique « amie des seniors », comme je la qualifie. À Arcueil, Le Chaperon-Vert est particulièrement concerné. À Gentilly, il y a Frileuse, et Les Hauts-Martinets au Kremlin-Bicêtre. À Cachan, 34 % des seniors résident au sein de la Plaine 1, 2 et 3. À Villejuif, Lebon-Lamartine comprend 30 % de seniors et est concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). À Vitry-sur-Seine, Germain-Defresne, Vilmorin et Les Maisons sont trois groupes représentatifs des seniors et sont compris dans le NPNRU.

Concernant nos propositions, nous voulons établir des contacts pérennes avec nos locataires, travailler avec les agences, qui sont au plus près du terrain et qui connaissent bien les locataires âgés et en difficulté, rechercher des collaborations avec les Villes, nous rapprocher de certaines associations, et surtout organiser des visites à domicile dès le mois de janvier, peut-être avec les services techniques, pour contacter les personnes et nous intéresser à leurs conditions de logement. Nous l'avons dit tout à l'heure, ils sont plutôt dans des logements anciens. Nous avons regardé ce qui se fait ailleurs, et il y a de nombreuses innovations. Nous participons aux différentes manifestations, qui nous apprennent beaucoup de choses, et nous recherchons des mécénats. Vous en avez peut-être entendu parler, la société Lu a fait un mécénat assez intéressant avec Les petits frères des pauvres, dont nous pourrions sans doute nous inspirer. Enfin, nous nous concentrerons sur l'aménagement des logements.

En conclusion, le nombre de personnes âgées continue d'augmenter, et elles seront 2,4 millions d'ici 2030. Puisque 81 % des Français souhaitent vieillir chez eux, nos locataires seront forcément impactés.

Je vous présente maintenant une proposition d'action auprès des locataires, Solid'Âge, à l'agence du Chaperon-Vert. Comme nous l'avons vu tout à l'heure, cette agence rassemble énormément de seniors. J'ai repris le slogan de cette action, « être solide dans l'âge et solidaire entre les âges ». En octobre 2022, le gouvernement a lancé avec Géron'd'if l'opération Solid'Âge, en commençant par la campagne « Vivre bien et longtemps, je prends les devants ». Cette dernière s'intéresse aux seniors à partir de 60 ans selon deux axes : faire attention à son état de santé et veiller sur soi-même, et lutter contre l'âgisme. L'idée est donc de rendre la vie plus simple aux locataires, qui sont acteurs de leur vie. Une campagne d'affichage a été réalisée avec des seniors et une entreprise d'accompagnement, et il y a un site dédié, des vidéos et des brochures, dont j'ai présenté quelques exemples.

L'idée, pour cette action, est de s'associer à des partenaires. Le premier, c'est Gerond II, le gérontopole de l'Île-de-France. Il est constitué d'un ensemble de chercheurs qui s'intéressent au vieillissement et au fait de vieillir chez soi. Parmi les autres partenaires nationaux, il y aurait les Départements franciliens, la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), la Prévention retraite d'Île-de-France (PRIF), le Réseau francophone des Villes amies des aînés, des mécénats et Les petits frères des pauvres, et parmi les partenaires locaux, les amicales de locataires, les CCAS et les associations. Il est à noter que la Ville de Gentilly dispose d'un point France Services, où l'assurance retraite est présente.

Comment allons-nous nous organiser pour réaliser une opération Solid'Âge au Chaperon-Vert ? Nous devons préparer le dossier, bien évidemment, et définir un calendrier. Je n'ai pas eu le temps de le noter, mais je pense que nous le développerons en mai ou en juin, pour éviter des températures terrifiantes. Ensuite, nous choisirons deux ou trois escaliers avec l'agence – sur laquelle nous comptons beaucoup pour nous donner les éléments matériels –, et une ou deux thématiques parmi celles que je vous ai présentées. L'idée est de ne pas être trop étouffant, si je puis dire. Une fois que nous aurons fait ces choix avec l'agence, nous prévoyons un affichage dans les halls et des invitations personnalisées pour les personnes concernées. J'ai oublié de le dire, mais, grâce à l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS), nous avons leurs noms et leurs adresses.

Ensuite, l'équipe de la direction générale adjointe fera un porte-à-porte pour accompagner les locataires, leur rappeler les invitations et les encourager à venir. L'intervention aura lieu sur site, bien évidemment, et nous déciderons si nous faisons une projection, une rencontre-débat, ou tout en même temps. J'ajoute que cela se fera autour d'un goûter. Enfin, nous analyserons l'expérience au Chaperon-Vert. Une fois que nous serons revenus vers les locataires, nous réfléchirons à une modélisation pour projeter cette action sur d'autres quartiers – je pense à Gouret et Grimau, notamment – qui sont concernés par un fort nombre de seniors.

Je vous remercie de votre attention.

Mme DELAHAIE.- Merci, Martine. Je vous laisse la parole pour vos questions et vos remarques.

M. LADIRE. - Merci, Madame GUILLOUX, pour cette présentation fort intéressante.

Ayant la chance de participer à ce travail sur l'agence de Vitry-sur-Seine, je peux vous dire que ce type d'actions existait déjà, pas sous la forme de Solid'Âge mais avec des visites auprès des personnes âgées. L'épisode de canicule avant la Covid-19 a marqué toutes les villes françaises, et la société a décidé de faire mieux en prenant attache avec les personnes d'un certain âge, dites personnes seniors ou âgées. C'est très important de renforcer les liens entre nos directions et les personnes âgées.

En revanche, dans la présentation, vous n'évoquez pas le lien que nous pouvons faire entre les locataires et les partenaires. À la Ville de Vitry-sur-Seine, il a toujours été essentiel pour nous d'accompagner les personnes âgées qui demandent à aménager leur logement pour diminuer le risque de chutes dans leur salle de bain, notamment en transformant leur baignoire en douche. J'aimerais donc savoir quelles actions nous allons porter face à ce problème, en sachant que la CNAV propose des aides. Je sais que nous avons la chance dans notre Conseil d'administration d'avoir un représentant de la Caisse d'allocations familiales (CAF), et j'avais demandé la dernière fois si la CAF pouvait aussi apporter un soutien sur ce thème. Il en est de même pour les caisses de retraite autres que la CNAF.

Je trouve qu'il serait de bon ton d'abonder une enveloppe pour permettre aux personnes âgées, selon leurs moyens et les nôtres, de transformer leur baignoire en douche. C'est un mal qui ronge toutes les familles en proie à ces difficultés et toutes les personnes avec de très petites retraites dans les différents quartiers que vous avez cités. La question de la revalorisation des retraites n'est pas un euphémisme, c'est une réalité au quotidien pour les personnes retraitées et âgées, et transformer une baignoire en douche, c'est plus de 8 000 euros. Dans le cadre de la belle ambition que nous nous sommes donnés en réunissant nos organismes, quelles perspectives donnons-nous à ces personnes dites seniors ?

M. M'HALLAH.- J'ajoute, en complément des propos de M. LADIRE, que, même avec l'aide de la CNAV, le reste à charge pour les locataires qui sont dépendants et souhaitent adapter leur salle de bain est assez conséquent. Dans les collectivités, le CCAS peut apporter un complément, mais de plus en plus de personnes subissent cette dépendance et, au vu des prix exorbitants des EHPAD, c'est à l'ensemble des acteurs, avec

les collectivités et les partenaires, de faire en sorte que nos seniors restent le plus longtemps possible dans leur logement. Merci.

M. BRAND.- Merci pour cette présentation. Au sein de la CAF, nous n'avons pas de prestation liée à l'adaptation des logements. Des prêts occasionnels peuvent être proposés à nos ressortissants CAF, mais nous les orientons fatalement vers la Maison départementale pour les personnes handicapées (MDPH) pour une aide particulière.

Pour les seniors, notamment dans les quartiers, je pense qu'il faudrait travailler beaucoup plus étroitement avec les associations locales reconnues. Il y en a, elles fonctionnent bien et travaillent avec les CCAS, elles connaissent les quartiers, les personnes, et nous devrions les mettre en avant.

Pour ce qui est de France Retraite, je ne savais pas qu'il y en avait un si proche de nous.

M. AGGOUNE.- France Services est installé dans le bâtiment MSA, avenue Paul-Vaillant-Couturier, au rez-de-chaussée, en façade du périphérique.

Je souscris bien sûr à tout ce qui a été dit et proposé. Je ne sais pas si vous vous êtes rapprochés de Sylver Innov' sur le territoire, mais je crois qu'ils pourraient nous aider dans le cadre de nouvelles démarches d'accompagnement.

Je voudrais également souligner la question de la sous-occupation des logements. Depuis 2018, la loi ELAN impose d'avoir trois propositions pour pouvoir déménager. Nous devons travailler sur les conditions pour faire déménager et emménager les personnes, et ainsi gagner des logements, car nous sommes en tension et beaucoup de demandes de trois ou cinq pièces ne sont pas honorées. Nous devons aussi réfléchir à une façon de faire en sorte que les personnes s'acquittent presque du même loyer au mètre carré, avec de bonnes conditions de vie, et une douche plutôt qu'un bain, ce qui pourrait peut-être faire basculer leur décision.

Nous savons que ces locataires sont très attachés à leur quartier, à leur logement, à leur histoire, à leurs meubles, etc., mais je crois qu'il faut mêler ce projet qui nous est proposé avec un travail pour regagner des capacités de parcours résidentiels dans le parc et permettre à tout un chacun d'habiter dans du plus grand, voire dans du plus petit.

Mme DELAHAIE.- Je suis très attentive à cette question des douches, y compris dans les constructions et dans les réhabilitations. D'un point de vue climatique, je suis de ceux et de celles qui pensent que nous devrions n'installer que des douches, d'abord pour le porte-monnaie de nos locataires, mais aussi d'un point de vue éthique. Passer trois minutes sous la douche et ne pas utiliser plus d'eau qu'il n'en faut pour se laver, c'est comme cela que nos enfants vivront demain, et parfois ils nous reprochent de ne pas assez prendre en compte toutes ces dimensions environnementales. Je suis même radicale sur la question, puisque je suis pour installer des boutons-poussoirs, comme dans les campings, pour limiter les douches à 1 minute 30. D'ailleurs, aujourd'hui, certains locataires installent des pompes avec changements de couleur pour expliquer à leurs enfants qu'il ne faut pas dépasser 1 minute 30 ou 2 minutes sous la douche.

Je pense que nous devons réfléchir à cet aspect dans nos projets de réhabilitation et dans nos constructions. Cela a-t-il du sens de mettre des baignoires quand on sait qu'à un certain stade de la vie on est obligé de revenir à des douches ? C'est une question qui est ouverte régulièrement, et nous aurons peut-être une séance pour en discuter en Conseil d'administration, pour que notre office soit un office du XXI^e siècle.

Mme MENDES.- Je pense que les services savent qu'ils peuvent mettre en contact les locataires qui ont des travaux à faire dans leur appartement avec PACT 94, qui s'appelle maintenant SOLIHA. C'est un bon outil pour trouver des subventions ou des prêts. Je crois aussi que des fonds spéciaux des organismes HLM permettent de réserver des travaux dans des appartements.

Le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), exactement. Je pense que tout cela peut nous aider à accompagner les locataires dans les travaux qu'ils doivent faire, qui sont souvent nécessaires.

Mme DI MERCURIO. - Merci pour cette présentation, Madame GUILLOUX. Effectivement, les personnes de plus de 65 ans sont l'avenir – d'ici 2040, plus d'une personne sur quatre aura cet âge-là –, il faut donc nous adapter très rapidement et le prendre en considération pour la question de l'habitat.

Je rejoins ce qui a été dit précédemment. À Cachan, nous avons une convention avec SOLIMA pour adapter les logements dès que les locataires en faisaient la demande, et je crois qu'il serait important de réactiver une convention avec un prestataire ou un opérateur qui accompagnerait les demandes de ces ménages, notamment sur le volet particulièrement important de l'ergonomie. Les bailleurs peuvent aussi activer des soutiens financiers, dont le dégrèvement de TFPB, mais les offices le savent bien.

Fatah a raison de souligner la question de l'occupation sociale du logement ou, dit autrement, la question du peuplement, qui n'est pas sans lien avec un des enjeux qui se posera pour l'office. Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), notamment, seront en charge d'apprécier l'adéquation entre l'occupation des logements et les logements eux-mêmes. Ce travail est encore devant nous, mais identifier où sont les locataires, comment ils sont logés et ce à quoi ils aspirent nous permettra d'apprécier les situations le mieux possible dans le cadre de ces commissions.

Sur le volet de la réhabilitation du patrimoine, c'est vrai que c'est une difficulté aujourd'hui de reloger les personnes âgées, qu'elles soient en couple ou seules. Nous pouvons trouver des solutions pour adapter les logements, mais ce qui est compliqué, c'est l'accessibilité. Même si nous avons la possibilité de travailler sur des sortes de vallonnements dans les espaces extérieurs pour accéder au bâtiment, s'il y a des escaliers dedans, c'est tout de suite une difficulté pour eux, donc nous avons tendance à reloger ce public dans le patrimoine récent. À Cachan, les bâtiments récents sont relativement concentrés dans le centre-ville et, à terme, on se dit que cela posera peut-être un problème de concentration des personnes âgées dans le centre-ville, puisqu'elles ne peuvent pas être logées correctement ailleurs. Cela pose une question sur les réhabilitations et les constructions, pour laquelle nous devons être particulièrement actifs.

En tout cas, merci pour ce travail et cette démarche à engager.

Mme DELAHAIE.- Cette présentation augure une dynamique de travail que nous aurons régulièrement, c'est-à-dire que nous vous présenterons dans les points d'actualité des dossiers complets et nous ferons des points d'étape. Vous reviendrez peut-être dans un an, par exemple, Madame GUILLOUX, pour discuter des éléments sur lesquels nous avons avancé, ceux pour lesquels nous sommes en difficulté, etc. En tout cas, je remercie les services pour ce travail et Martine GUILLOUX pour cette présentation. Comme tous les dossiers, il vous sera communiqué.

Mme PICARD.- Dans le travail que nous avons lancé sur le plan stratégique du patrimoine et la convention d'utilité sociale, un axe porte sur les seniors dans le patrimoine. Nous avons également développé une réflexion sur la convention avec la CNAV, qui participe à l'aide sur les seniors. Merci, Madame GUILLOUX.

Mme KANCEL.- Allons-nous recevoir la brochure que vous nous avez présentée ?

Mme DELAHAIE.- Oui, nous vous la communiquerons.

Mme KANCEL.- Merci.

Mme DELAHAIE.- M. AGGOUNE devant nous quitter dans une heure, je vous propose de chambouler l'ordre du jour et, après avoir passé les trois premières délibérations, qui sont obligatoires, de traiter le point sur la variation des loyers avant les CALEOL. De cette façon, tous les vice-présidents pourront s'exprimer.

Monsieur LAURENT ?

M. LAURENT.- Effectivement, le conseil d'administration de la régie publique de l'eau étant à 19 heures à Chevilly-Larue, nous devons nous éclipser. Je vous remercie d'avoir décalé l'horaire de cette séance.

Puisque vous parlez de changement dans l'ordre du jour, je voudrais demander une nouvelle fois l'inscription d'un point sur la convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) concernant Le Kremlin-Bicêtre, qui doit être validée par l'ensemble des acteurs. La Ville l'a approuvée, le conseil de territoire l'approuvera demain, le Département l'a approuvée aujourd'hui, il ne reste donc plus que le bailleur. Nous avons besoin de cette approbation pour engager le relogement des locataires à partir de 2023 et ne pas perdre de temps. Vous le savez, le calendrier est très tendu.

Je connais les éléments, vous me les avez indiqués par écrit. Oui, la coop HLM va acquérir les logements sociaux sur le territoire de la ville du Kremlin-Bicêtre, mais ils sont actuellement à Valdey, et l'approbation de cette convention par Valdey vaudra seulement jusqu'au transfert par acquisition qui interviendra au

printemps prochain. Je réitère donc ma demande de modification de l'ordre du jour pour débattre sur cette convention et ne pas pénaliser les locataires de Valdevy qui habitent dans la résidence Schuman. Cette dernière est concernée par le programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) et doit faire l'objet d'une démolition-reconstruction. La Ville du Kremlin-Bicêtre, qui est à l'initiative de ce projet de renouvellement urbain, a approuvé cette convention.

Mme DELAHAIE.- Je vous répète la réponse que je vous ai faite la semaine dernière. Je n'ai pas inscrit ce point à l'ordre du jour parce que mes équipes et nos conseils m'ont dit que, même si Valdevy ne signe pas, le projet pourra être lancé. Cela n'a pas de sens que Valdevy soit signataire d'un PRIR dont nous ne verrons pas l'issue. Dans trois mois, la coopérative prendra la main sur ce PRIR, et je ne pense pas que la convention de relogement soit freinée d'ici là parce que nous n'avons pas signé cet engagement. Je ne comprends pas que vous vouliez que nous signions quelque chose qui ne nous concernera bientôt plus. Normalement, au 1^{er} avril au plus tard, nous aurons trouvé un terrain d'entente pour que vous puissiez sortir le patrimoine du Kremlin-Bicêtre de Valdevy.

M. LAURENT.- J'entends ce que vous dites, Madame la Présidente, mais je réitère ma demande. Vous empêchez le processus de se poursuivre avec la charte de relogement qui a été discutée et négociée avec le comité citoyen de la résidence Schuman et les amicales de locataires, et vous allez à contresens de la réunion de copilotage et du comité d'engagement, où Valdevy s'est engagé, comme tous les partenaires autour de la table, sur ce projet. Soit ce point est inscrit à l'ordre du jour, soit vous modifiez les choses rapidement, mais je vous demande solennellement de ne pas bloquer cette opération.

Mme DELAHAIE.- Nous venons de signer la convention avec la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), je ne vois pas en quoi nous freinons le relogement des locataires. Vous comprenez bien, Monsieur LAURENT, que le PRIR ne fait pas partie des projets que nous avons développés dans nos perspectives. Vous ne pouvez pas me demander d'un côté de faire tout ce que je peux pour que vous sortiez le plus rapidement possible de Valdevy, et de l'autre d'affirmer un engagement sur plusieurs années pour un projet qui ne nous concernera plus dans quelques semaines.

M. LAURENT.- Vous êtes comptable de la continuité des choses. Nous avons pris un accord pour le PRIR Schuman et nous sommes en attente de l'adoption de la convention par l'ensemble des acteurs, dont Valdevy, pour mettre en place la charte de relogement, les protocoles et les financements. Vous bloquez le processus. Je ne pourrai qu'en tirer les justes conséquences.

Mme DELAHAIE.- Tirez les conséquences que vous voulez, Monsieur LAURENT. Très sincèrement...

M. LAURENT.- Dans ce cas, Le Kremlin-Bicêtre se retire.

Mme DELAHAIE.- Vous comprenez bien, Monsieur LAURENT, que nous ne pouvons pas engager des fonds...

M. LAURENT.- Non, je ne comprends pas.

Mme DELAHAIE.- Hâtons-nous plutôt de travailler sur la sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre de Valdevy.

M. LAURENT.- Donnez-moi les documents pour que je puisse sortir, dans ce cas.

Mme DELAHAIE.- Je vous ai donné l'intégralité des documents que vous souhaitez.

M. LAURENT.- Non, mes partenaires attendent toujours.

Mme PICARD.- Donnez-nous la liste des documents qu'il vous manque.

Mme DELAHAIE.- Excusez-moi, Monsieur LAURENT, mais je ne peux pas engager les finances de Valdevy sur des projets qui ne nous concerneront plus dans deux mois.

M. LAURENT.- Nous rachetons ce patrimoine, donc vous n'avez aucun risque à le faire.

Mme DELAHAIE.- Rasseyez-vous, ne partez pas.

M. LAURENT.- Non, vu votre refus, la Ville du Kremlin-Bicêtre ne participera pas davantage aux débats.

Mme DELAHAIE.- Je le regrette, Monsieur LAURENT. Vous êtes le bienvenu si vous changez d'avis, jusqu'à ce que vous quittiez notre organisme.

Franchement, cela n'a pas de sens que vous quittiez la salle.

M. AGGOUNE.- Le travail que nous avons décidé ensemble l'année dernière doit se poursuivre. Nous devons atteindre l'objectif que nous nous sommes fixés, tout en évitant de bloquer les ambitions du Kremlin-Bicêtre, et trouver un consensus, si ce n'est un compromis. Je ne sais pas si notre assemblée a tous les éléments au regard de ce que vous venez d'évoquer, Jean-Luc et Carine, concernant l'engagement de l'organisme sur ses fonds propres s'il signait la convention de relogement.

Dans ce cadre, et pour débloquer cette situation, je propose d'accepter la convention qui a été signée sur la MOUS, qui permet de reloger les locataires, d'envoyer toutes les informations concernant le PRIR aux différents membres du Conseil d'administration pour qu'ils en prennent connaissance, et d'organiser une séance extraordinaire en janvier pour nous prononcer favorablement ou défavorablement sur cette demande. Entre temps, nous pourrions organiser une réunion avec les maires et les vice-présidents pour en discuter. Je n'augure pas des décisions qui seront prises dans un mois, mais nous devons trouver un consensus pour que chacun poursuive son chemin sans être fâché. L'objectif que la présidente a fixé il y a un an est bien de trouver des conditions de sortie acceptables pour tout le monde, que ce soit pour Le Kremlin-Bicêtre ou Valdevy.

Mme DELAHAIE.- Je ne comprends pas la difficulté. Dans cinq minutes, nous parlerons du plan de financement qui nous guidera jusqu'à 2030, et il faut être pragmatique, le PRIR Schuman ne fait pas partie de nos perspectives financières. C'est le choix qui a été fait, et je le respecte, puisque Le Kremlin-Bicêtre veut sortir. Je répète que les équipes m'ont affirmé que nous ne freinons pas le travail qui est en cours.

M. LAURENT.- Si vous ne signez pas la convention, la préfecture ne l'approuvera pas.

Mme DELAHAIE.- Monsieur LAURENT, à chaque fois que nous sommes en public vous dites que nous ne vous avons pas donné tous les documents, et j'ai un peu de mal à l'entendre.

M. LAURENT.- Je répète ce qui m'est dit.

Mme DELAHAIE.- Vérifiez avec vos conseils, je pense que vous avez l'intégralité des dossiers en votre possession.

(M. LAURENT et Mme MUSEUX quittent la séance.)

Je regrette qu'ils partent, mais j'ai pris l'engagement de les aider à sortir leur patrimoine, et je fais ce qu'il y a à faire. C'est compliqué de nous engager sur dix ans pour un projet alors qu'ils s'en vont.

M. AGGOUNE.- La présidente a raison de dire que nous ne pouvons pas inscrire ce point à l'ordre du jour. Vous n'avez pas tous l'intégralité des informations, donc c'est difficile de nous prononcer. Nous pouvons l'inscrire au mois de janvier, chacun aura connaissance de tous les éléments, et nous nous prononcerons.

Mme DELAHAIE.- Je vais donner la parole à Marianne PICARD pour qu'elle vous explique la situation, mais l'ensemble des documents ont été donnés. Comme je m'en suis expliquée devant chacun des maires et des vice-présidents de cet organisme, je suis totalement transparente, nous sommes dans une situation extrêmement difficile au Kremlin-Bicêtre. Nos équipes souffrent beaucoup et ne savent pas comment les choses se passeront au 1^{er} janvier. Je fais ce que je peux pour que le patrimoine du Kremlin-Bicêtre sorte de Valdevy, mais nous sommes à un point de blocage, et je vous assure que ce n'est pas à cause d'un problème de papiers qui n'auraient pas été transférés.

Mme PICARD.- Nous reviendrons sur la lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine sur le territoire du Kremlin-Bicêtre et sur la prolongation qui nous a été demandée dans le cadre de la délibération n° 20. Concernant la convention dont parlait M. LAURENT, il s'agit de demander à la directrice générale, donc à moi, de signer l'ensemble du PRIR, et donc la démolition et la reconstitution des 120 logements de la résidence Schuman au Kremlin-Bicêtre, qui date de 1955. Ce projet n'est pas avec l'ANRU comme à Vitry-sur-Seine ou à Villejuif, mais il se fera avec des financements de la Région Île-de-France, qui flèche des zones de son territoire selon les mêmes critères – sociaux, démographiques, de peuplement, d'isolement et de bâti – que l'ANRU.

Cela va bientôt faire sept ans que la Ville du Kremlin-Bicêtre travaille sur la démolition de ces deux bâtiments, qui comptent 120 logements. L'objet de cette convention est d'acter la démolition et la future reconstitution

de ces logements sur site, mais pas seulement. Le problème est que, dans quelques mois, Le Kremlin-Bicêtre va quitter Valdevey et la coopérative créée va reprendre ce patrimoine, mais nous ignorons aujourd'hui dans quelles conditions cette reprise aura lieu, puisque nous n'avons pas achevé les discussions avec la coopérative. Elles n'ont même pas commencé.

En signant la convention, nous déposerions une intention de démolir et j'engagerais les finances de l'organisme. Cela ne nous semblant pas de bonne gestion, nous avons préféré ne pas le proposer au Conseil d'administration. Lorsque nous disposerons d'une offre d'achat et que nous l'aurons étudiée, nous pourrions proposer le dossier en délibération.

Mme DELAHAIE.- Merci. Je vous propose de passer à la délibération n° 1.

Délibération n° 1 : Renouvellement partiel du Conseil d'administration

Mme DI MERCURIO.- À la suite des élections, les représentants des locataires élus nous ont rejoints au sein du Conseil d'administration : Céline AKOUHA, Philippe LESPINASSE et Marie-Louise KANCEL pour la CNL, Miguel DONGUY pour la CGL et Hedi M'HALLAH pour la CLCV. Je vous demande d'en prendre acte.

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

Délibération n° 2 : Composition du bureau du Conseil d'administration

Mme DELAHAIE.- Nous devons désigner un représentant des locataires au sein du bureau du Conseil d'administration. Il est réglementaire que l'association de locataires qui est arrivée en tête des élections propose un nom.

Mme KANCEL.- Ce sera M. LESPINASSE.

Mme DELAHAIE.- Très bien. Cette fois, je vous demande de voter.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 3 : Composition de la commission d'appel d'offres

Mme DELAHAIE.- Nous devons nommer deux représentants des locataires à la commission d'appel d'offres, un titulaire et un suppléant. Normalement, le titulaire fait partie de l'association qui arrive en deuxième position, donc la CLCV. Avez-vous une proposition ?

M. M'HALLAH.- Je suis candidat.

Mme DELAHAIE.- D'accord, nous proposons donc M. M'HALLAH en titulaire. Qu'en est-il du suppléant ?

Mme KANCEL.- Nous proposons Mme Marie-Louise KANCEL.

Mme DELAHAIE.- Très bien, je vous propose de passer au vote.

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

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas d'objections, nous passons à la délibération n° 11, et nous discuterons des CALEOL ensuite, pour que M. AGGOUNE participe au débat sur la variation des loyers. Compte tenu de la date à laquelle nous délibérons aujourd'hui, cette variation ne sera pas le 1^{er} janvier mais plutôt le 1^{er} février 2023.

Délibération n° 11 : Variation des loyers au 1^{er} janvier 2023

Mme DELAHAIE.- Nous avons réuni les CCL il y a une semaine, mais je voudrais tout de même vous adresser quelques mots.

Je commencerai par revenir brièvement sur les 20 dernières années, car c'est intéressant de voir comment nous en sommes arrivées à cette situation. Avec la loi NOTRe, la loi MAPTAM et d'autres lois qui portaient une nouvelle organisation des collectivités territoriales, tout a été fait pour que nos offices, organismes et établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) soient les plus déconnectés possibles des usagers, et pour que les élus et les usagers n'aient plus de contact. Entre autres, nous avons changé de collectivité de rattachement, maintenant Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB). Ensuite, il y a eu la loi ELAN.

Dans la loi ELAN, nous nous sommes focalisés sur la question des 12 000 logements pour qu'elle ne soit pas un handicap, puisque c'était notre grande difficulté. Nous souhaitions garder la maîtrise de nos logements sociaux et de notre urbanisme, parce que construire, réhabiliter et transformer nos villes passe aussi par le logement social. Malheureusement, dans notre travail revendicatif – et dieu sait si nous avons manifesté, chacun dans nos organismes –, nous avons oublié qu'une part importante de la loi ELAN ne porte pas sur la fusion, pour laquelle nous avons eu zéro euro, mais sur la modification, en douceur, des modes de financement du logement social. Très clairement, nous sommes confrontés à une baisse de l'aide à la pierre. À Arcueil, nos constructions dans les années 1970 étaient subventionnées à plus de 50 %, et les dernières le sont à moins de 10 %. Toutes les aides que nous pouvions recevoir sont de moins en moins importantes, et le conseil départemental a annoncé qu'il n'aiderait plus les Villes qui ont plus de 40 % de logement social. C'est le cas pour quelques Villes de notre organisme.

Avec la loi ELAN, le gouvernement a voulu nous faire accélérer la vente de nos logements sociaux pour financer les différents projets que nous pouvions avoir. Il l'a dit clairement au moment du vote de la loi. En inscrivant dans notre mode de gouvernance la non-vente de notre patrimoine, nous sommes donc à contre-courant de la loi ELAN et dans un acte militant fort, mais nous nous retrouvons aussi dans une difficulté grandissante. Même si nous n'avons pas choisi cette situation, nous devons comprendre que c'est ce que le gouvernement souhaite depuis une vingtaine d'années, et plus particulièrement depuis le premier mandat de notre président. Finalement, notre organisme essaie de contourner la vente de logements tout en dégageant de l'autofinancement et en faisant en sorte que la qualité des logements n'en pâtisse pas, notamment dans les Villes qui, pour des raisons politiques ou non, n'ont pas réussi à mener les réhabilitations nécessaires sur leur patrimoine ces dernières années.

Dans cette fusion, c'est vrai, nous avons tenté de garder notre maîtrise, et surtout de faire en sorte que les villes restent un moteur de la gouvernance de cet office, chacune avec leur population et leurs spécificités, mais avec la même envie d'avoir une gestion saine et durable et de rester dans les enjeux de notre époque, notamment environnementaux. Ces dernières semaines, je me suis rendu chez chacun des maires avec les vice-présidents pour présenter le travail mené par nos services et par Nathalie VILLEGIER, directrice générale adjointe aux ressources internes, sur nos perspectives. J'étais souvent accompagnée par Aurélie DENIMAL et Marianne PICARD, certains projets devant être expliqués, revus et retravaillés plus finement pour que tout entre dans nos enveloppes.

Ce postulat de base est déjà compliqué, mais il faut y ajouter la situation macroéconomique mondiale, c'est-à-dire la guerre en Ukraine, mais pas seulement, et nous devons faire face à une inflation annoncée à 6,2 % depuis une semaine. Il y a aussi tout ce qui concerne les fluides et, même si je sais que cela fait parfois grincer des dents, une crise climatique s'annonce. Nous avons de plus en plus chaud l'été et assez froid l'hiver, et cela nous rappelle que nos énergies ne sont pas inépuisables et que nous devons trouver de nouvelles manières de nous chauffer, mais aussi de construire.

Généralement, l'augmentation des loyers qui nous est proposée est indexée à l'indice de référence des loyers (IRL), qui est aujourd'hui à 3,6 %, mais le gouvernement a bloqué la possibilité d'augmentation des loyers à 3,5 %. Nous avons eu une longue discussion sur cette augmentation il y a une semaine, qui était un peu houleuse parfois, mais qui s'est apaisée depuis. Nous arrivons à la fin de l'année et nous sommes tous un peu fatigués. Toujours est-il que nous avons travaillé sur nos perspectives en faisant l'hypothèse que

l'augmentation des loyers sera de 3,5 %. Je sais que ce sera compliqué pour les locataires, mais c'était ma proposition il y a une semaine, j'en ai explicité les raisons, et elle n'a pas changé depuis.

Nous n'allons pas vous représenter une deuxième fois le PowerPoint, mais, pour faire court, je souhaite que nous menions nos réhabilitations comme nous les avons prévues. Il ne faut pas être un fin mathématicien pour remarquer que, avec une augmentation des loyers de 3,5 %, nous devons déjà trouver les moyens de compenser le delta avec l'inflation, qui est à 6,2 %. Malgré tout, j'ai conscience que cette augmentation entraînera des difficultés pour l'ensemble des locataires, et c'est pourquoi je vais vous faire des propositions.

Sachez que je respecterai l'ensemble des votes, mais il faut peut-être que ces votes s'expriment de manière à porter ensemble, de manière forte et diverse, nos positionnements. Dans ce cadre, je vous propose de nous mettre d'accord sur une déclaration que nous pourrions envoyer, avec une demande de rendez-vous, au ministre du Logement pour porter la colère de notre organisme, qui rencontre aujourd'hui de nombreuses difficultés. Nous en avons écrit une première version que je vais vous lire. Je n'ai pas eu le temps de vous l'envoyer hier, mais n'hésitez pas à nous faire un retour, nous la modifierons en conséquence.

Je ferai aussi des propositions dans cette déclaration. Avec Charlotte OUGIER, directrice générale adjointe en charge de la communication, nous avons commencé à travailler sur des cartes-pétitions. Nous pourrions les avoir à notre disposition début janvier pour les faire signer aux locataires, aux représentants syndicaux et au personnel de Valdevy, et nous les amènerons à notre rendez-vous avec le ministre pour demander des aides supplémentaires pour le logement social. Je tiens à dire que le personnel était fortement mobilisé au moment de la loi ELAN, qu'il comprend toutes les problématiques des locataires et qu'il est bien souvent à l'offensive.

Ensuite, et c'est le plus important, je vous propose, si nous tombons d'accord ce soir, de créer un fonds social de Valdevy pour accompagner les familles qui ne peuvent pas assumer l'augmentation de loyer. En moyenne, sur un logement T3, cette augmentation sera de 12 euros. C'est assez conséquent, mais il faut le pondérer, puisque ce sont majoritairement les classes moyennes qui devront déboursier directement cette somme. En effet, une partie de nos locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement (APL) et n'auront pas forcément à payer ces 12 euros. Je dirige la commission sociale de Valdevy, et je propose que, selon des critères que nous travaillerons, cette petite part d'augmentation soit prise en compte par un fonds social spécifique que nous créerions.

Voilà les propositions que je voulais vous faire, consciente que, si nous sommes des Villes diverses, ce qui nous rassemble est que nous avons des locataires en très grande difficulté et aux côtés desquels nous devons être. En même temps, nous le voyons avec la question du chauffage aujourd'hui, nous devons absolument réhabiliter notre parc pour faire en sorte que les charges des locataires, notamment les fluides, soient le plus bas possible.

Je vais maintenant vous lire la déclaration que nous avons préparée, puis je vous laisserai la parole.

« Nous sommes confrontés au retour de l'inflation. Administrateurs, citoyens de nos villes, souvent locataires, nous n'ignorons pas, parce que nous sommes membres du Conseil d'administration d'un bailleur, la réalité et les conséquences de celle-ci. Je dirais même que, parce que nous sommes élus, responsables, membres du CA de Valdevy, nous mesurons ses impacts, et l'inflation ronge le porte-monnaie de nos locataires. De même, si la qualité thermique de notre patrimoine est supérieure à celle du reste du parc immobilier, nous n'ignorons pas que nos locataires sont touchés par la crise énergétique que nous traversons.

Le désinvestissement de l'État depuis de nombreuses années dans les politiques publiques du logement, et plus encore depuis six ans, ainsi que les prélèvements financiers par la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui correspondent à 4,5 millions d'euros pour Valdevy, fragilisent les bailleurs sociaux, qui ont à cœur d'accompagner leurs locataires et d'investir contre la précarité énergétique.

Pour poursuivre notre politique d'investissement volontariste, pour améliorer l'habitat et le confort des logements et accompagner les politiques sociales du logement dans nos villes, parce que nous refusons de voir reculer la place du logement social dans nos villes, qui permet le maintien des classes populaires et moyennes, et que nous nous opposons à la vente des logements sociaux, pour garder et améliorer la présence de proximité et l'accompagnement au plus près de nos locataires... » Nous pourrions ajouter « et de nos seniors », puisque c'est une partie de la population qui sera très impactée. Pour finir cette phrase,

nous devons trouver une formulation qui nous agrée tous, mais ce serait quelque chose de l'ordre de : « ... la proposition est faite d'augmenter les loyers de 3,5 %, en accord avec l'IRL plafonné.

Toutefois, et quel que soit notre vote ou notre position au sein de ce Conseil d'administration, nous affirmons tous et toutes que nous n'abandonnons pas le combat. Nous proposons la déclinaison locale de la charte sur les 14 mesures pour accompagner les locataires HLM face à la crise énergétique », elle est ici et nous allons vous la faire passer, « et la création d'un fonds social Valdevy pour accompagner les familles qui ne peuvent pas assumer l'augmentation des loyers. Nous demandons également l'augmentation de 10 % et la revalorisation du forfait charges de l'APL, et nous exigeons l'abrogation immédiate de la RLS. »

Je voudrais que cette déclaration vous permette d'exprimer votre position, peu importe votre vote. De mon côté, je voterai cette augmentation des loyers, mais pas de gaieté de cœur. Je voudrais aussi ajouter un passage pour préciser que, quel que soit notre vote, toute augmentation est difficile à absorber pour les familles. Nous avons réécrit cette déclaration plusieurs fois et j'ai essayé d'y ajouter des choses, mais nous pourrions encore la modifier pendant deux ou trois jours. Nous vous ferons aussi passer la carte-pétition, et je vous propose d'essayer d'organiser ensemble quelques moments publics dans le courant du mois de janvier pour exprimer notre inquiétude et notre envie de combattre ces attaques contre le logement social.

J'en ai terminé, et je vous laisse la parole.

M. BRAND.- Bien que je sois en total accord avec une partie de cette déclaration, vous me permettrez de ne pas vous suivre pour ce qui concerne l'augmentation de l'APL. Je n'en maîtrise pas les échéances gouvernementales et, bien que je sois d'accord, je ne peux pas voter contre mon organisme, je suis désolé.

M. LADIRE.- Effectivement, nous devons nous prononcer ce soir sur l'augmentation des loyers, et c'est évidemment une décision singulièrement tranchante. Nous ne pouvons pas dire que ce n'est pas utile d'augmenter les loyers, ils sont notre première source de revenus en tant que bailleur. Quand j'avais la présidence de l'OPH de Vitry-sur-Seine, c'est aussi ce qui nous permettait de maintenir le patrimoine dans un bon état, de faire des réparations, de nous projeter sur des projets et de garder les ambitions que nous avons depuis plus de 100 ans pour le logement social. Or, toutes les Villes au sein de Valdevy, en se réunissant, ont décidé de porter cette même ambition.

Je rappelle que l'IRL – plafonné à 3,5 % en métropole, de 2 à 3 % en Corse et à 2,5 % en outre-mer – avait été institué pour protéger le pouvoir d'achat. Aujourd'hui, il ne se trouve plus dans ce cadre. Dans le contexte actuel, nous sommes frappés par une crise économique majeure, une crise de l'énergie et l'inflation des biens de consommation et de l'énergie. Pour les produits alimentaires, l'augmentation a atteint 10 % en septembre et 12 % en décembre 2022, et elle se poursuivra en 2023. Les prix des matières premières s'envolent, et l'augmentation du coût de l'énergie entraîne une augmentation du prix des produits alimentaires. Je rappelle que tous les produits alimentaires sont transformés et nécessitent de l'énergie pour être fabriqués. Le lait, par exemple, doit être pasteurisé, ce qui nécessite de l'énergie. Pour faire une baguette, il faut moulinier le blé et le récolter. Les boulangers ont annoncé qu'ils n'augmenteraient pas le prix de la baguette en fonction de l'inflation du prix du blé, mais ils réfléchissent à une façon de répercuter l'inflation en augmentant leurs prix une fois dans l'année, plutôt qu'une succession de fois. Tout cela pour vous dire que les prix alimentaires augmentent deux fois plus vite que l'inflation.

Les foyers les plus modestes et les plus fragilisés sont en première ligne, et l'augmentation des salaires ne suit pas cette croissance. Il y a eu une revalorisation du SMIC, mais elle ne permettra pas de compenser l'augmentation du prix moyen d'un caddie entre 2021 et 2022. Tout le monde réfléchit à deux fois avant de faire ses courses et de prendre des produits sans regarder leurs prix. S'ajoutent à cela l'augmentation du prix du Pass Navigo et les prochaines hausses des coûts de l'énergie. L'inflation a également un effet mécanique sur le livret A, par exemple, ce qui nous impactera dans le cadre de nos intérêts. Je vous rappelle que le livret A est passé de 0,5 % à 2 %, et qu'il passera bientôt à 3 %.

Finalement, nous sommes pris en tenaille. Nous avons un projet, une ambition, nous voulons réhabiliter et isoler certains logements, mais nous avons la nécessité de regarder ce qu'il se passe pour nos locataires. Je fais partie de ceux qui sont engagés dans la bataille du logement social dans ma ville, et l'idée est aussi, tout en restant pragmatique, de donner de l'espoir aux locataires. Justement, ce sont les combats que nous menons qui leur donnent de l'espoir. Nous devons leur montrer que choisir, ce n'est pas renoncer ; choisir,

c'est aussi se mettre en ordre de marche pour obtenir davantage. Je pense que notre conseil d'administration aurait pu faire un autre choix que d'augmenter les loyers de 3,5 % et proposer une augmentation aux alentours de 3 %, même si le compte n'y est pas pour nous.

J'ai bien entendu les explications qui m'ont été données, une augmentation de 3 % représente 2 euros de moins par mois pour les locataires par rapport à une augmentation de 3,5 %. Je rappelle que la dureté de la vie fait que certaines familles sont à 2 euros près par mois, et la priorité pour elles sera toujours de se nourrir, parce que c'est vital. Bien sûr, c'est aussi vital de payer son loyer, mais, si les familles doivent faire un choix, elles choisiront de se nourrir. Il en va de même pour la question du chauffage. Certes, il y a une urgence écologique à baisser les températures à 19 degrés, mais j'ai rencontré mes amicales lors de la CCL lundi et j'ai le sentiment que la majorité des locataires de Vitry-sur-Seine ont froid dans leur logement. Augmenter de 1 degré, comme cela a été indiqué dans le petit fascicule qui était distribué, avec le pacte tarifaire qui nous protège jusqu'en 2025 à Vitry-sur-Seine, c'est 2 % d'augmentation sur la facture. Les familles et les locataires m'ont dit qu'ils préfèrent payer ces 2 % en plus si c'est pour ne pas avoir froid. Je parle ici uniquement pour Vitry-sur-Seine, même si nous sommes tous dans la même situation.

Dans ce cadre, voter ces 3,5 % d'augmentation, c'est porter un coup d'arrêt. Pour moi, ce soir, l'idée est de faire naître l'espoir, de porter des revendications et d'aller au combat. Je partage certaines propositions, mais je pense que nous aurions pu aller encore plus loin et demander de ramener la TVA qui est imposée au logement social à 5,5 %, puisqu'elle est passée à 20 %. C'est cela, aussi, l'esprit combatif que le logement social porte depuis 100 ans à Vitry-sur-Seine et les combats qu'il mène pour loger ses locataires dignement et changer son image. Nous ne pouvons pas répercuter nos difficultés sur les familles ou les utiliser comme une variable d'ajustement en suivant le principe que, puisque tout augmente, nous devons augmenter les loyers pour mener nos projets. Je ne vais pas être plus long. La différence d'augmentation serait minime pour les locataires et, nous, que pouvons-nous faire comme réhabilitation, avec 400 000 euros ?

En tout cas, je m'opposerai à cette augmentation des loyers. Nous devons mener ce combat avec les locataires et donner la priorité à un logement social digne, avec résilience. Nous devons faire des sacrifices, mais pas à n'importe quel prix, pour que les habitants soient fiers de leur logement social.

Mme DELAHAIE.- Pour répondre à M. LADIRE, 400 000 euros, c'est la somme qu'il nous faut en fonds propres pour financer une opération de réhabilitation de 260 logements à 12 millions d'euros. Pour les Arcueillais, Gentilléens 260 logements, c'est l'équivalent du HV et HW.

M. CHASTAGNAC.- Évidemment, nous sommes face à un choix infernal, insupportable. Soit nous décidons une augmentation des loyers, avec les conséquences que nous connaissons et dans une situation de crise où la misère va exploser, soit nous renonçons à nos projets et au développement de notre patrimoine et des logements de nos locataires. C'est impossible. Il nous faut sortir de cette situation où nous devons systématiquement choisir entre renoncer ou porter des coups supplémentaires aux locataires.

À partir de là, je crois effectivement que nous avons des choix à faire. Pour ma part, j'ai beaucoup réfléchi, notamment sur une façon de minimiser au maximum cette augmentation de loyer, mais je vois bien que les choses sont compliquées et de nature à nous faire renoncer à nos ambitions. Je vais donc voter cette augmentation, mais la mort dans l'âme, et, en même temps, je dis : cela suffit. Cela suffit de casser le logement social. Dans tous ses aspects, la loi ELAN casse systématiquement le logement social. D'ailleurs, la prochaine loi ELAN souhaite que les locataires avec des « revenus moyens » sortent du logement social, pour que nous devenions des ghettos.

Ce n'est plus possible, nous ne pouvons pas continuer ainsi. C'est cela, la question qui nous est posée, et c'est pourquoi elle est compliquée. Évidemment, nous voyons bien les conséquences qu'une telle augmentation aura pour les locataires. Nous sommes des acteurs du logement social, mais aussi de l'humain, des familles et des plus fragiles, que nous connaissons et avec qui nous travaillons au quotidien.

Dans cette situation terrible, je crois que les deux propositions qui nous sont faites sont intéressantes. C'est important de créer une aide en direction des familles les plus en difficulté, et c'est digne d'un bailleur social. Sinon, nous ne jouerions pas notre rôle. Ensuite, je crois que la mobilisation que vous proposez doit être au cœur de nos discussions aujourd'hui. Évidemment, il faut décliner un certain nombre de replis, d'attaques,

mais nous devons aussi partager les autres possibilités qui existent pour le logement social et guider le locataire dans ce qu'il peut mobiliser.

Mme DELAHAIE.- M. AGGOUNE devant partir bientôt, je propose qu'il intervienne maintenant.

M. AGGOUNE.- Je voudrais rester pour le vote, mais je dois aller à la régie publique de l'eau, puisque je la préside.

Je ne vais pas répéter ce qui a été dit et que je partage complètement, nous sommes face à une décision lourde, mais nous devons la prendre en responsabilité. Personnellement, mon cap, ma vision, dans l'engagement et les responsabilités qui sont les miens, sont de faire du bien, du beau et du bon pour nos locataires et pour le logement social. Nous devons prendre cette décision au regard du projet ambitieux que nous portons depuis maintenant deux ans avec Vitry-sur-Seine et Villejuif et depuis trois ans avec Cachan, Le Kremlin-Bicêtre, Arcueil et Gentilly, et créer les conditions pour que nos locataires habitent dignement dans le logement social.

Dans ce cadre, et au vu de ce qui a été dit sur les surcoûts liés au livret A, sur l'inflation, sur les coûts de construction, je crois que, si nous voulons assumer notre projet sur le plan de patrimoine, nous sommes dans l'obligation de voter cette augmentation, mais la mort dans l'âme, effectivement. Passer de 3,5 à 3 % aurait sûrement un impact pour nos locataires, mais nous proposons de créer un fonds social qui accompagnerait les familles les plus en difficulté, et de nous mettre en veille avec les CCAS, les Villes et l'ensemble des salariés de notre organisme qui travaillent dans ce domaine. Créer un fonds de solidarité, c'est envoyer un signe très clair auprès de nos locataires que nous allons les accompagner. Nous créons aussi les conditions pour initier une lutte, et je crois que c'est ce qui sera le plus important.

Nous pourrions par exemple partir du principe que, si nous obtenons une baisse de 50 % de la RLS – soyons ambitieux –, nous diminuerons de 1 % les loyers l'année prochaine, et aller nous battre, avec l'ensemble des locataires, des élus et du Conseil d'administration, pour obtenir cette baisse de la RLS. Si nous passons de 1,3 milliard à 900 millions d'euros l'année prochaine comme c'était prévu, et donc à 700 000 millions d'euros de ponction pour nous, nous pourrions baisser les loyers. Nous ne proposons pas d'augmenter les loyers par plaisir, mais pour mener à bien nos ambitions.

Nous venons de livrer Frileuse à Gentilly. Nous avons isolé thermiquement le bâtiment par l'extérieur, au-dessus et en dessous. Maintenant, il y a une double vie dans la cité. Une partie avait été réhabilitée il y a 15 ans, mais elle n'avait pas été isolée thermiquement. Entre les locataires de ces bâtiments et ceux des bâtiments que nous venons de livrer, c'est le jour et la nuit. Notre ambition, c'est de mener ces réhabilitations pour tous nos logements. Vous parliez de 400 000 euros : en annuités d'emprunt, c'est la requalification de Reine-Blanche à Gentilly, et je suis presque sûr que, si je demande aux locataires s'ils préfèrent ne pas payer 3,5 % de loyer de plus ou que leur bâtiment soit réhabilité, ils choisiront d'augmenter leur loyer.

Pour toutes ces raisons, j'apporterai mon soutien à cette délibération.

Mme MENDES.- Mon intervention aujourd'hui sera peut-être un peu plus personnelle étant donné que je suis habitante d'une des villes qui composent Valdey et locataire d'un patrimoine qui date de 1955. J'ai cru comprendre que, au Kremlin-Bicêtre, le bâtiment de 1955 sera démoli. Ce n'est pas encore le cas pour nous, mais je pense que nous avons besoin d'une intervention précise et ponctuelle pour alléger nos charges de chauffage. Pour le faire, notre organisme a besoin de moyens et, compte tenu de la conjoncture, il n'existe pas beaucoup de façons pour lui de les obtenir. Je sais que ces choix sont très difficiles et douloureux, cela a été dit par nos élus, et ils le sont aussi pour les conseils municipaux. Malheureusement, dans nombre de cas, ces derniers ont été obligés d'augmenter le prix de certains services à la population, ce qui prélève encore plus d'argent du portefeuille des familles, qui sont pourtant dans de grandes difficultés.

Toutefois, il ne faut pas nous culpabiliser. Nous devons être lucides, transparents et honnêtes et nous tourner vers le gouvernement et vers ceux qui nous imposent cette inflation. J'abonde dans le sens de votre proposition de nous adresser au gouvernement et de faire une lettre-pétition. Les locataires et leurs représentants devront s'en saisir pour la faire signer et vous soutenir lors de votre rendez-vous au ministère.

Je crois qu'il faut en passer par là. Ce choix est douloureux, c'est vrai, mais je voterai cette augmentation, la mort dans l'âme aussi. Prendre cette décision, c'est aussi sauver le service public et agir contre la dégradation

du patrimoine qu'on nous impose. Je pense que la revendication autour de la HES doit être un axe fort de notre déclaration et qu'il nous faut la partager avec les habitants et les locataires, parce qu'ils sont en mesure de faire la différence entre les augmentations qui leur sont imposées.

Vous avez aussi parlé d'un fonds social. Je tiens à rappeler que nous avons un conseil départemental qui est beaucoup moins aidant qu'il ne l'était à une époque, et qui se permet de supprimer des aides qui étaient traditionnellement apportées aux familles modestes et en difficulté en fin d'année. De manière très discrète, parce qu'il fallait savoir lire entre les lignes, il a tout de même annoncé qu'il apportera une aide à l'énergie de 50 euros pour les familles les plus en difficulté. D'une manière ou d'une autre, nous devons diffuser cette information aux familles qui en ont besoin pour qu'elles y aient accès. Cette aide ne compensera pas les 12 euros d'augmentation sur 12 mois, mais elle pourra en alléger un peu la charge.

M. ATTAR. - J'aurai la même position que le premier adjoint à la Ville de Vitry-sur-Seine, puisque je ne voterai pas cette augmentation. Nous avons fait des propositions, mais nous n'avons pas été entendus. J'y reviendrai.

Pour commencer, et puisque les débats houleux étaient surtout entre nous la semaine dernière, je voudrais vous dire que je suis très content de votre proposition de mener une action politique en saisissant les locataires et en les faisant participer au combat. Je n'ai aucun problème avec la lettre et le rendez-vous avec le ministre, mais peut-être que nous devrions aussi réfléchir au niveau francilien. Je pense que nous pouvons toquer à la porte des villes voisines qui ont notre couleur politique, et même au-delà. C'est un débat transpartisan. Que nous soyons de gauche ou de droite, quand on a un parc HLM à gérer c'est toujours compliqué de faire voter une augmentation des loyers et de l'imposer aux bénéficiaires du logement social, qui sont, nous le savons, les plus fragiles sur nos territoires.

Pour la partie financière, nous ne sommes pas irresponsables, bien sûr que nous voulons que les rénovations soient faites et évidemment que nous sommes engagés face à la crise énergétique, mais nous ne pouvons pas opposer crise énergétique et crise sociale. Je suis navré, mais ce sont toujours les mêmes à qui on demande de faire des efforts. Avec le Crit'Air pour les véhicules, ce sont aux plus fragiles de faire un effort. Ici, c'est la même chose. Avec l'augmentation des loyers pour permettre les rénovations, nous tapons encore sur les plus fragiles. Le rôle de la puissance publique et notre rôle en tant qu'élus est de protéger les citoyennes et les citoyens de nos territoires, et je dirais que, encore plus, quand on est de gauche, notre rôle est de protéger les plus fragiles et de faire en sorte que l'égalité soit réelle. J'irai même plus loin : notre rôle est de créer de l'équité en faisant que ceux qui ont le moins soient aidés le plus. Ces 12 euros d'augmentation en moyenne par mois, c'est 144 euros par an, et nous savons ce que cela représente pour des familles qui sont en difficulté et dans une précarité extrême.

Le rôle de la puissance publique – en tout cas c'est ainsi que nous l'entendons – est de protéger les plus faibles. Nous n'abordons pas l'emprunt ou la vente d'une partie des logements non conventionnés de notre parc pour dégager des bénéfices. Nous avons du foncier, et je ne dis pas qu'il faut le vendre, le foncier est extrêmement important et stratégique dans nos villes, mais nous pouvons regarder, chacun dans nos territoires, le foncier que nous avons et, pourquoi pas, le proposer à la vente. De cette façon, nous ne ferions pas peser sur nos locataires l'inflation et la situation économique dans laquelle nous nous trouvons. Encore une fois, nous faisons peser sur les plus fragiles une situation qui, selon moi, devrait être absorbée par la puissance publique que nous représentons.

Concernant les 3,5 % d'augmentation, regardons ce qui se fait ailleurs. À Bobigny, l'augmentation est de 1,8 %. À Montreuil, elle est de 2,9 %. À Vitry-sur-Seine, la SEMISE augmente de 3 %, en cohérence avec ce que nous proposons ici. Si certains réussissent à le faire, pourquoi ne réussirions-nous pas ?

Une dernière chose. Madame la Présidente, nous avons des débats ici sur cette question, mais – et je suis désolé de le dire de cette façon – il y a un problème de gouvernance. Lorsque nous avons discuté de l'intégration de Vitry-sur-Seine à Opaly pour devenir Valdey, nous avons convenu que ce type de décision serait prise à l'unanimité. Aujourd'hui, force est de constater que ce n'est pas le cas. L'organisme de Vitry-sur-Seine vous dit qu'il n'est pas d'accord avec votre proposition, mais vous la soumettez tout de même au Conseil d'administration.

(Intervention inaudible hors micro.)

Évidemment, c'est ce que je vous ai rappelé la semaine dernière et je ne vais pas revenir dessus. Ce n'était pas le mode de gouvernance que vous nous aviez présenté en bureau municipal. Je suis navré, mais cela pose un problème de gouvernance et de relation de confiance entre la Ville de Vitry-sur-Seine et Valdevy.

Mme DELAHAIE.- Mesurez vos paroles, Monsieur ATTAR.

M. ATTAR.- Je mesure très bien mes paroles, Madame la Présidente. Ce n'est pas ce que nous avons voté.

Mme DELAHAIE.- Le maire de Vitry-sur-Seine ne m'a pas exprimé cela. Si vous parlez aujourd'hui en son nom et qu'une Ville dit à une présidente d'office qu'il y a un problème de confiance, cela pose effectivement un problème. Je veux juste savoir lequel de vous deux parle pour M. BELL-LLOCH.

M. ATTAR.- Madame la Présidente, je représente une composante du conseil municipal et de la Ville de Vitry-sur-Seine et je parle à ce titre. Je n'ai pas le pouvoir du maire, et vous le savez, vous avez la liste. Simplement, aujourd'hui, j'estime qu'il y a un problème de confiance car ce n'est pas ce dont nous avons convenu pour la gestion de la gouvernance de l'office.

Pour ces raisons, nous ne voterons pas l'augmentation des loyers proposée ce soir.

M. LADIRE.- Quand je me suis exprimé, je vous ai donné ma position et celle de M. le Maire, et je n'ai pas parlé de relation de confiance. M. ATTAR s'exprime comme il le veut. Je suis un grand garçon et je tiens généralement des propos très clairs et très précis, j'aimerais donc qu'on ne mélange pas tout et qu'on respecte cela.

Mme DELAHAIE.- Je suis contente de l'entendre.

Mme DI MERCURIO.- On voit bien que ce sujet est sensible et compliqué. Je veux rappeler que le logement social est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas et, je rejoins M. ATTAR, qu'il y a un enjeu de protection de ceux qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé. Pour autant, cela a été dit tout à l'heure, le modèle économique du logement social est mis à mal depuis plusieurs années, notamment par la RLS, qui permet à l'État de faire des économies sur les APL grâce aux organismes de logements sociaux, et donc grâce à vous, locataires. Cela, aussi, pénalise fortement la capacité des organismes HLM à mener à bien leur mission d'intérêt général, et c'est une vraie problématique.

Gilbert CHASTAGNAC a proposé de mener une action politique commune, portée par la gouvernance de Valdevy, mais aussi par les représentants de locataires, les locataires eux-mêmes et les fédérations, et je pense que c'est important de le faire et de porter un message auprès du ministre du Logement. Pourquoi pas aussi – vous le disiez, Monsieur ATTAR – élargir le cercle à une échelle francilienne, ou informer l'association régionale HLM d'Île-de-France, l'AORIF, qui sera, à mon avis, à l'écoute de notre démarche.

Mme DELAHAIE.- Excuse-moi, Céline, je te coupe. Avant de partir, Fatah, souhaites-tu partager ton vote ?

M. AGGOUNE.- Je l'ai dit tout à l'heure, je voterai pour. Je laisse mon pouvoir à Pascal BRAND.

Je voudrais, en plus, faire une proposition. Nous sommes dans le concret, mais il y a une donnée que nous n'avons pas mise en exergue. Autour de cette table, nous, les élus qui siègent dans un conseil municipal, avons un choix cornélien à faire, puisque nous devons voter une taxe foncière à la hausse, qui se répercutera sur notre organisme. Dans ce cadre, je vous propose d'ajouter dans le texte que nous engageons nos Villes à ne pas voter une augmentation de la taxe foncière. De cette façon, nous trouverons naturellement les 400 000 euros de delta qu'il nous faut pour diminuer l'augmentation des loyers à 3 %.

Laisse-moi finir, Luc, je ne parle pas de Vitry-sur-Seine, je dis simplement que nous devrions être cohérents dans nos actes politiques. Nous votons des délibérations en conseil municipal pour augmenter la taxe foncière parce que c'est le seul levier dont nous disposons pour boucler nos budgets, que la dotation globale de fonctionnement (DGF) baisse, etc., mais cela impacte de fait nos bailleurs sociaux.

Le bailleur, pour payer cette taxe foncière en hausse, doit chercher des moyens, et son unique ressource, c'est les loyers. Par définition, le choix politique que nous faisons dans nos communes en votant une augmentation de la taxe foncière de x pourcents a un impact sur notre office. Ainsi, nous pourrions considérer, dans notre déclaration, de demander aux Villes de ne pas augmenter la taxe foncière pour éviter une surcharge. Bien sûr, je n'y suis pas favorable, nous avons besoin de cette hausse dans nos Villes et c'est

vers l'État que nous devons nous retourner. Il n'assume pas ses responsabilités en augmentant la RLS pour les bailleurs et en diminuant la DGF pour les communes et nous impose des choix extrêmement difficiles. D'un côté, nous devons augmenter la taxe foncière, alors que nous savons que c'est difficile pour nos concitoyens, et, de l'autre, nous devons augmenter les loyers pour nos locataires, sans quoi nous ne pourrions pas atteindre les objectifs politiques que nous nous sommes fixés.

Je suis vraiment désolé, je suis obligé de vous quitter, je dois être à Chevilly à 19 heures.

(M. AGGOUNE quitte la séance.)

Mme DELAHAIE.- Céline, je te laisse finir ton intervention.

Mme DI MERCURIO.- Sur la question de la taxe foncière, par exemple, nous pourrions proposer une prolongation de l'exonération de TFPB, qui est de 25 ans aujourd'hui, ou un abattement, ce qui permettrait aux organismes HLM de bénéficier d'un soutien financier. Cela étant, les collectivités décident ces augmentations parce qu'elles ont un enjeu de service public auprès de leur population et, comme les organismes HLM, elles ne le font pas de gaieté de cœur. Je ne vais évidemment pas voter avec enthousiasme cette délibération pour augmenter les loyers sur la base de l'IRL, mais nous avons face à nous un enjeu fort de rénovation énergétique, et ces 400 000 euros par an en plus – parce qu'il faut rappeler qu'ils ne sont pas uniquement pour l'année 2023 – seront autant de moyens financiers qui nous permettront de tenir nos objectifs de décarbonation du patrimoine et d'amélioration des conditions de vie des locataires.

Par ailleurs, Luc l'a très bien expliqué, le contexte d'inflation touche l'ensemble des ménages, et plus particulièrement les plus fragiles et ceux de classe moyenne – même si la classe moyenne est assez large –, sur tous les aspects de la vie quotidienne, y compris les dépenses contraintes et obligatoires. Je pense ici à l'alimentation, mais on pourrait y ajouter la mobilité, puisque le Pass Navigo va augmenter, etc. Tout augmente en même temps, et c'est extrêmement compliqué pour les ménages, surtout pour les locataires du parc social.

J'étais favorable à l'idée de mener une réflexion sur un moyen de diminuer le poids de la quittance des locataires, et la suggestion de créer un fonds social a été faite. Très peu de bailleurs l'ont mis en place. En tous les cas, au regard des moyens de Valdevy – parce que la situation financière de notre office n'est pas celle que nous avons imaginée en nous lançant dans cette aventure –, il nous faut réfléchir à une façon d'aider les locataires pour que le poids de leurs dépenses de logement soit moins fort que prévu et, d'une certaine façon, pour amoindrir l'impact de l'IRL qui sera appliqué à partir de février 2023.

C'est un sujet compliqué, mais je suis contente de voir que nous sommes tous d'accord pour porter ce combat auprès de l'État et faire valoir l'intérêt du logement social.

M. CELATI.- En désespoir de cause, je voterai l'augmentation qui nous est proposée. Je suis également d'accord pour l'action que vous préconisez au niveau politique, ainsi que la mise en place du fonds social.

Les 3,5 % d'augmentation m'ont préoccupé, mais, finalement, ce qui me préoccupe le plus, c'est la facture énergétique et les charges qui vont augmenter l'année prochaine. Si j'ai bien compris, nous sommes dans le brouillard pour le moment, et nous ne savons pas trop ce qui attend les locataires. Pour ce qui est des charges, entre autres énergétiques, la situation sera différente dans chaque bâtiment, s'il est rénové ou si c'est une passoire thermique, sachant que certains sont au gaz et que d'autres ont leur propre système de chauffage. Plus personne n'est au fioul, heureusement, mais c'est complètement disparate.

Aurons-nous un débat sur ce point ? Que se passera-t-il pour les charges, par exemple pour le chauffage et l'eau chaude ? Il y avait eu une présentation, mais elle ne montrait que la complexité du sujet et ses enjeux, avec beaucoup de points d'interrogation.

Mme DELAHAIE.- Nous ne sommes pas revenus vers vous parce que nous n'avons pas d'informations complémentaires ni de décret définitif. Nous sommes toujours dans la même expectative.

M. CELATI.- D'accord. En tous les cas, à la CFDT, c'est ce problème de charges qui nous préoccupe. Nous devrions peut-être revoir nos priorités énergétiques pour l'avenir.

M. LESPINASSE.- J'ai coupé mon intervention, elle était trop longue.

L'inflation record qui touche depuis plusieurs mois la France et qui pourrait atteindre une moyenne de 8,1 % se double des hausses explosives des coûts des énergies – gaz, électricité – et des produits de première nécessité. Cela a pour conséquence un impact durable sur le budget des ménages, lesquels doivent pour beaucoup se priver pour assumer ces augmentations. À cela s'ajoutent une augmentation annuelle des loyers, inédite depuis plus de dix ans, quand l'IRL atteint 3,6 %, et une flambée des prix, qui touchent de plein fouet les locataires. Cette situation conduit à une fragilité des locataires que Valdevy loge et doit accueillir, et, par conséquent, doit être la préoccupation majeure des membres de ce Conseil d'administration, qui doivent aujourd'hui se prononcer sur une augmentation des loyers.

Les répercussions sont telles que les gouvernements successifs, et surtout le dernier, tentent de déployer une batterie de mesures pour amortir ces hausses, comme le paquet pouvoir d'achat, à travers des aides qui ciblent les plus modestes uniquement, alors que l'ensemble des consommateurs moyens se trouvent précarisés, voire paupérisés : ristourne à la pompe pour une durée limitée, prolongement des boucliers tarifaires pour les énergies et les loyers, lesquels sont cependant arrêtés à des coûts moyens prohibitifs.

Même si ce n'est pas la seule raison et que la crise avait commencé bien avant, la guerre en Ukraine déclenchée en février dernier a provoqué non seulement un séisme politique, dont les effets sont encore mal mesurés pour notre avenir, mais aussi une catastrophe économique et sociale, dont les conséquences durables vont se faire sentir dans les mois qui arrivent. La chute des importations de fluides, la faiblesse de notre parc nucléaire, la concurrence du marché tri libéral des énergies – alors même qu'on nous vantait les mérites de la libéralisation du marché et les bienfaits d'une concurrence qui se débarrasse actuellement de ses clients – font que les factures de gaz et d'électricité explosent. Cette guerre n'a fait qu'exacerber une situation économique déjà existante de précarisation et de paupérisation des salariés comme des chômeurs, des jeunes et des personnes âgées.

Une étude récente de l'INSEE montre que les personnes ayant les revenus les plus bas connaissent des difficultés accrues. Les plus modestes sont plus durement touchés, au contraire des catégories les plus aisées. Depuis plus de 15 ans, le poids du logement dans le budget des plus bas revenus augmente de 10 %. On voit aujourd'hui dans les commissions d'attribution des taux d'effort à hauteur et/ou au-delà de 30 %, et c'est de plus en plus fréquent. L'hiver qui s'annonce pourrait être rude et va inciter les locataires de nombreux endroits à se chauffer fortement, à réclamer plus que les 19 degrés autorisés, voire à utiliser des radiateurs d'appoint électriques pour compenser les pertes calorifiques, et les consommations vont exploser.

M. JACQUEMART, président de la CNL, est intervenu auprès du ministre de l'Économie, M. Bruno LE MAIRE, et de Mme Amélie DE MONTCHALIN, ministre de la Transition écologique de l'époque, afin de demander un gel de l'augmentation des loyers, au regard du fait que cette dépense mensuelle des ménages représente 30 à 40 % des moyens de millions d'habitants. En juin 2022, toutes les organisations des locataires présentes au sein de ce Conseil d'administration ont demandé un gel des loyers ou, à défaut, un nouveau mode de calcul de l'IRL excluant les dépenses liées aux énergies telles que le gaz et l'électricité, ainsi qu'à l'alimentation. Le gouvernement a répondu en août 2022 qu'il n'y aurait pas de gel des loyers dans le projet de loi de finances rectificative. Il a proposé un plafond des loyers à travers l'IRL de 3,5 % et une augmentation des APL à hauteur de 3,5 %, alors même que la fondation Abbé-Pierre demandait 10 % d'augmentation pour que les ménages les plus en difficulté puissent *a minima* faire face à ces dépenses et pour agir sur leur reste à vivre. Pour ce qui nous concerne, nous demandons une augmentation de 25 %.

Aujourd'hui, la CNL en appelle donc à la volonté et à la responsabilité de Valdevy, acteur de la cohésion sociale, au regard de la situation extrêmement préoccupante que vivent les locataires. Cela doit se traduire pour Valdevy par une décision du Conseil d'administration d'appliquer le gel des loyers pour 2023, qui peut tout à fait se justifier dans le contexte actuel : augmentation des loyers à prix plafond lors des réhabilitations énergétiques, qui génère un taux d'effort très important pour les locataires, en sus de l'augmentation annuelle des loyers ; augmentation significative et pérenne dans le cadre de la crise des charges locatives à travers l'augmentation des coûts des énergies, mais également, par un effet en cascade, à travers l'augmentation des contrats de maintenance et d'entretien. Valdevy doit également exiger l'abrogation de la RLS, qui impacte défavorablement le service rendu aux locataires par la réduction du personnel de proximité et un éloignement de la présence des services.

Nous sommes conscients, plus que d'autres, des impératifs financiers qui guident votre gouvernance. Les rackets opérés sur vos finances, comme la RLS, la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et autres joyusetés, que le gouvernement entend ponctionner durablement sur vos moyens d'autofinancement, sont là des motifs de convergence de luttes pour que cela change enfin. Nous attendons du bailleur une prise de risque politique pour asseoir les revendications d'une autre politique sociale. Soyez assurés de nous trouver à vos côtés, comme ce fut le cas en 2017 ou en 2018 pour la loi ELAN, mais encore faut-il ne pas traverser la rue au moment où il faudrait la prendre ensemble. Cette solidarité doit s'exprimer devant une paupérisation croissante des populations, dont les conséquences seront désastreuses cet hiver. Les locataires ne peuvent plus payer, sinon à crédit, sinon en sacrifiant les loisirs, l'alimentation, la santé, etc. Ils n'ont pas besoin d'une augmentation de loyer mais de respect, d'écoute et d'une meilleure qualité de vie. La CNL vous le disait déjà l'année dernière, elle vous le dit encore aujourd'hui.

Au-delà des considérations nationales, il existe aussi une motivation plus locale, plus quotidienne, celle de la condition de vie de vos usagers dans les logements. Les locataires ne comprennent pas que les loyers augmentent alors que la qualité de service et la qualité du clos et du couvert sont loin d'être satisfaisantes et que les exigences sont nombreuses : portes non réparées depuis des mois, chauffage qui ne fonctionne pas ou peu, prestataires incapables de respecter les contrats qu'ils ont signés mais qui continuent de travailler malgré les plaintes récurrentes des usagers de vos logements, entretien quotidien qui laisse à désirer dans certaines résidences malgré des nécessités sanitaires, etc.

Est-il normal de voir des portes de hall souillées par de l'urine ou des excréments, des boîtes aux lettres constamment fracassées, des ascenseurs trop souvent et trop longtemps en panne, des logements à la limite de l'insalubrité ? Sans compter les incivilités et autres trafics organisés dans les halls de certaines cités, subis par les locataires au quotidien, sans qu'une réponse satisfaisante et pérenne leur soit apportée. Est-il normal que les rénovations thermiques, bien que largement entamées sur certaines résidences, ne soient pas une réelle priorité, alors même que le confort d'hiver comme d'été devient un enjeu sociétal important ?

La CNL réclame, en toute légitimité :

- un blocage des loyers en 2023, à compenser par une participation financière de l'État,
- l'abrogation immédiate, rétroactive pour 2022 et définitive de la RLS,
- la prise en charge immédiate et rétroactive par l'État de toutes les hausses des coûts des énergies,
- la mise en place pérenne d'un tarif réglementé des énergies,
- l'application des boucliers tarifaires pour tous les locataires, notamment ceux en collectif, actuellement non bénéficiaires,
- la révision du calcul de l'IRL,
- l'augmentation des plafonds des APL de 25 % et du forfait charges de 50 %.

La CNL souhaite que les actes rejoignent les paroles, tout particulièrement au cours de cette période où les coûts de la vie explosent, impactant les conditions de vie des locataires pour une durée qui semble appelée à durer. L'urgence est de préserver le budget, mais aussi, *in fine*, la cohésion familiale des ménages qui assurent l'existence du bailleur social qu'est Valdevy. À ce titre, la première mesure d'urgence à appliquer est le gel des loyers au 1^{er} janvier 2023 et la deuxième est la maîtrise durable des coûts des énergies. C'est pourquoi la CNL, fidèle à ses convictions et consciente de la réalité, votera contre l'augmentation des loyers en 2023 et vous demande cette année de ne pas effectuer d'augmentation, comme le permet la loi. Nous comptons sur votre compréhension et votre écoute.

Mme CHALMANDRIER.- Je n'ai pas grand-chose à ajouter, si ce n'est que je vais dans votre sens concernant la déclaration au gouvernement et l'appel à l'AORIF, dont c'est le rôle de défendre tous les bailleurs d'Île-de-France. Plus nous serons nombreux à porter nos revendications, plus elles auront de poids.

Mme PESCHEUX.- Bonsoir. J'entends bien toutes les difficultés et les contradictions des uns et des autres sur cette hausse des loyers, mais je crois que chacun doit prendre la mesure de son positionnement. Nous sommes un office et nous avons des responsabilités en matière de travaux pour permettre des économies d'énergie qui pèseront de façon positive sur le pouvoir d'achat des locataires dans le futur. Il faut absolument que nous augmentions la capacité de notre office à faire ces travaux et à construire.

Je représente les jeunes, et construire des logements pour les jeunes est aujourd'hui une priorité nationale. En Île-de-France, cela fait presque six ans que nous construisons 20 000 logements sociaux par an au lieu de

30 000. Les organismes HLM doivent préserver leur capacité à faire, et pour cette raison je suis plutôt favorable à une augmentation des loyers, d'autant plus qu'elle reste très en deçà de l'inflation et qu'elle sera préservée par l'augmentation de l'APL.

Je suis tout à fait d'accord pour demander un plan d'action pour augmenter la solidarité nationale. Pour ce qui concerne votre proposition de créer un fonds au sein de l'organisme, toutefois, pourquoi serait-ce aux locataires d'aider les autres locataires ? Pour moi, c'est la solidarité nationale qui doit prévaloir et permettre aux locataires les plus fragiles d'avoir les moyens de payer leur loyer, que ce soit par une augmentation des salaires, de l'APL ou des capacités de l'organisme par la disparition de la RLS. Cette dernière est d'ailleurs une injustice, une diminution de la solidarité nationale en faveur des locataires et une ponction de l'argent des locataires pour diminuer le budget de l'APL, et donc le budget de la solidarité nationale. Tout cela est une régression sociale.

Néanmoins, la solution à ce problème de régression sociale n'est pas un gel des loyers, et je crois qu'il faut remettre les choses à leur place. Je suis tout à fait d'accord pour organiser un mouvement au niveau de l'AORIF et pour continuer à revendiquer. Je ne pense pas que l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'AORIF ont baissé les bras sur ces sujets, j'entends toujours Emmanuelle COSSE réclamer la suppression de la RLS, et je pense que nous devons continuer à agir sur ces sujets.

Mme CHARBONNIER.- Étant moi-même locataire, je suis bien consciente des difficultés des locataires dues à l'inflation, notamment, d'autant plus que l'inflation officielle ne prend même pas en compte toutes nos dépenses. Ces derniers mois, ce sont surtout les dépenses alimentaires qui augmentent, en lien avec la guerre en Ukraine, mais, en même temps, on peut s'apercevoir qu'il y a des excès dans d'autres domaines sur un certain nombre d'achats.

Nous sommes dans un contexte qui nécessite des mobilisations extrêmement importantes. À la CGT, même si je m'occupe aujourd'hui plus particulièrement des retraités, il a été conduit un certain nombre de mobilisations et de luttes dans des entreprises qui, jusqu'ici, n'avaient jamais bougé, pour obtenir des augmentations de salaire. Certaines luttes sont victorieuses, même si nous souhaiterions qu'elles soient plus étendues. Je suis tout à fait favorable à votre proposition de mobiliser les locataires, comme nous avons pu le faire pour la loi ELAN.

Consciente des difficultés que cela peut engendrer pour certains locataires, mais consciente aussi que les tarifs des entreprises qui interviennent dans nos logements augmentent, et au vu de votre proposition de créer un fonds social, je voterai l'augmentation de loyer proposée, mais avec beaucoup de regret.

M. M'HALLAH.- Les locataires subissent une dangereuse hausse du coût de la vie, notamment sur les prix de l'énergie et de l'alimentation, mais les salaires ne suivent pas : 31 % des Français n'arrivent pas à boucler leur fin de mois. La pauvreté a fortement progressé, et 1 million de personnes supplémentaires sont sous le seuil de pauvreté depuis 2020.

Le gouvernement a imposé une hausse de 3,5 % des loyers sans concertation avec les locataires et leurs représentants. La compensation promise par la revalorisation des APL est insuffisante et ne s'applique pas pour de nombreux ménages. Une personne payant un loyer de 600 euros actuellement devrait faire face à une hausse de loyer de 21 euros par mois, soit 250 euros par an. Si cette même personne bénéficie de 200 euros d'APL, elle ne recevra que 7 euros de plus par mois, et devra donc payer malgré tout 14 euros de plus par mois, soit 168 euros par an. Une telle situation fragiliserait les locataires déjà épuisés par la crise et en grande difficulté. Nous demandons à Valdevy de ne pas augmenter les loyers afin de protéger les locataires et d'éviter la spirale de l'endettement des ménages.

La CLCV votera contre cette hausse de loyers et demande le gel des loyers. Merci de votre attention.

M. BRAND.- Je voudrais préciser quelque chose concernant les APL. On parle de la suppression des fameux 5 euros, mais on ne parle pas beaucoup des changements de plafonds. Aujourd'hui, le versement des APL à la CAF Val-de-Marne, c'est - 5,8 %, et ce n'est pas dû à la RLS mais au changement de plafond, c'est pourquoi c'est une action importante. Qu'on parle d'allocation APL, d'allocation logement familiale ou d'aide au logement, les plafonds ont été modifiés sans que personne s'en aperçoive, et aujourd'hui beaucoup d'allocataires ont perdu le droit à l'APL et se retrouvent en difficulté.

Mme DELAHAIE.- Sans vouloir conclure, je souhaiterais dire un mot. Quand j'ai introduit mon propos tout à l'heure, j'ai parlé des différentes séquences législatives qui nous ont amenés à décorrélérer les usagers du politique. Je pense que celui qui doit s'en froter les mains, c'est Emmanuel MACRON. Aujourd'hui, j'ai l'impression d'incarner une politique pour laquelle je n'ai pas votée, et c'est à nous de régler les problèmes qu'il a créés par ses politiques gouvernementales. À mon avis, quel que soit notre vote aujourd'hui, le vrai responsable n'est pas dans ce Conseil d'administration. N'oublions jamais que, même à la présidence, nous ne sommes pas responsables de la situation dans laquelle les locataires et le logement social sont. Pour être présidente d'un office, il faut d'abord être militante du logement social, et ceux qui l'ont été avant moi savent que ce n'est pas pour la gloire que nous sommes là.

Ensuite, je voudrais revenir sur une question qui a été posée par M. CELATI, je crois, et par d'autres. La réhabilitation thermique est une course contre la montre, mais nous avons pris beaucoup de retard dans certaines villes et nous devons revenir sur certaines réhabilitations qui datent d'il y a 20 ans, par exemple à Cherchefeuille. Cette course contre la montre est importante pour que les locataires aient chaud, mais aussi pour leur pouvoir d'achat. Sans réhabilitation thermique, leurs charges augmenteront, et leur pouvoir d'achat diminuera. Je reste donc persuadée que, si nous ne faisons pas en sorte de rassembler les fonds nécessaires pour mener ces réhabilitations thermiques, nous ne protégerons pas nos locataires.

La protection des locataires ne s'arrête pas au gel des loyers, nous leur devons plus que le clos et le couvert, nous ne sommes plus à l'hiver 1954. Je n'aime pas parler de mes camarades, mais, puisque vous parlez de Bobigny, sachez que les réhabilitations thermiques qui y sont faites et celles que nous faisons ne sont pas de la même qualité, et je le dis tout tranquillement. Quand nous demandons, y compris à la présidence, d'investir entre 40 000 et 50 000 euros dans chaque réhabilitation, ce n'est pas pour avoir le même niveau que celles que j'ai pu voir dans des offices qui se limitent à 0,98 % ou 1 % d'augmentation de loyer. Soit nous achetons des chaussures qui ne tiendront pas l'hiver, soit nous en achetons qui tiendront plusieurs années, mais ce ne sera pas la même échelle ni le même budget.

Ensuite, vous ne pouvez pas me dire que je ne vous ai pas entendus. D'ailleurs, nous construisons cet office ensemble, alors soyons pragmatiques. Pour moi, deux euros, c'est une posture, et je vais vous le démontrer. Nous avons discuté avec les CCAS de Villejuif et de Cachan, et j'espère que nous discuterons avec celui de Vitry-sur-Seine demain. La majorité des locataires auront une augmentation qui sera comprise entre 8 et 12 euros. Sur 12 mois, celui qui subit une augmentation de 10 euros devra déboursier 120 euros de plus. Un fonds va être créé. Certes, je suis d'accord avec toi, Edith, ce n'est pas aux locataires de payer pour les autres, mais j'en connais beaucoup qui sont capables, face à cette épreuve, d'être solidaires avec les familles plus modestes. Si Valdevy et le CCAS donnent chacun 60 euros à ce locataire qui doit payer 120 euros de plus, nous arriverons à mener nos réhabilitations thermiques et à protéger nos locataires en faisant en sorte que leur budget ne soit pas grevé par cette augmentation de leur loyer, et tout cela grâce à la solidarité. Pour moi, c'est cela, protéger les locataires, et c'est être pragmatique.

Bien sûr, je vais aller devant le ministère du Logement, mais, à votre avis, qu'attend-il ? Que nous nous divisions. Tout le modèle social qu'il crée depuis 20 ans est à l'opposé de ce que nous revendiquons, il ne va pas m'ouvrir les bras et dire : « Vous avez raison, Madame la Présidente, voici 200 000 euros pour vous aider. » Ce que je veux dire, c'est que je vous ai entendus et que j'ai cherché, avec les services, une manière pragmatique de trouver ces 120 euros pour faire des réhabilitations thermiques. Oui, j'ai signé une charte de gouvernance, mais je ne peux pas prendre le pas sur la démocratie du Conseil d'administration, et ce dernier est souverain pour l'augmentation des loyers. Nous avons eu une discussion il y a quelques jours avec le vice-président de la Ville de Vitry-sur-Seine, et j'avais l'impression de l'avoir convaincu avec nos propositions, mais ce n'est pas grave.

Ne nous faisons pas de procès. Quand nous avons fait cette charte de gouvernance, il n'y avait pas ce genre de propos dedans.

J'ajouterai que, quand les différents offices ont rejoint Valdevy, certaines situations financières étaient différentes d'aujourd'hui – en particulier, il y avait 1,5 million d'euros qui traînaient quelque part –, mais je n'en tiens rigueur à personne, car nous avons des principes de solidarité. Oui, nous devons tenir l'intégralité des promesses qui ont été faites à Vitry-sur-Seine, mais, pour cela, il faut nous entraider. Nous allons devoir trouver ces 1,5 million d'euros qu'il nous manque aujourd'hui, et cela ne peut pas toujours être aux autres

de faire des efforts, tout le monde doit y mettre du sien, et j'espère que nous ferons preuve de solidarité pour l'ensemble de nos projets.

Quoi qu'il en soit, ne dites pas que, quand nous nous sommes réunis, nous avons fait des promesses. Nous n'en avons fait aucune. Nous allons présenter les points sur les finances dans un instant, mais la Ville de Villejuif a déjà proposé d'étaler sur plusieurs années les réhabilitations qu'elle devait faire avant 2026 ou 2027. À Arcueil, nous avons décidé de ne pas faire plusieurs projets que j'attendais. À Cachan, nous allons étudier de façon plus pragmatique les valorisations foncières qui se poseront dans cinq ou six ans. Une chose est sûre, toutefois, c'est que, tant que je serai présidente, nous ne vendrons pas un logement social. C'est un engagement que j'ai pris. Vous ferez ce que vous voudrez quand je ne serai plus là, y compris vendre, mais cela m'étonnerait que les maires des autres Villes acceptent.

Je n'ai donc fait aucune promesse à l'entrée de Vitry-sur-Seine que je n'aurais pas tenue. Toutefois, certains projets nécessitent aujourd'hui 30 000, 50 000, 80 000 ou 100 000 euros de plus, seulement à cause de l'inflation. C'est une réalité. Vous pouvez ne pas la voir à Vitry-sur-Seine, mais elle existe. De mon côté, je ne vous tiens pas rigueur de certaines questions financières que j'avais imaginées autrement. Je n'aime pas l'expression « coopérative de villes », on voit bien au GOSB qu'elle nous empêche parfois d'avancer, mais je pense à la solidarité entre les villes et à notre projet commun. Il y a des choses que je ne savais pas et que j'ai apprises en cours de route – et peut-être que vous ne les saviez pas vous-mêmes –, mais nous essayons de faire avec l'existant et de mener nos réhabilitations, parce que nous devons aux Vitriots ce que les Arcueillais et les Gentilléens ont.

Une dernière chose sur le personnel. Vous avez raison, Monsieur LESPINASSE. Je ne sais pas si vous parliez de Valdevy ou du logement social en général, mais il y a des endroits où nous devons augmenter la proximité. Passer de 3,5 à 3 % d'augmentation des loyers, cela voudrait dire que dix postes qui sont en train d'être pourvus aujourd'hui ne pourraient pas l'être. Personnellement, je préfère que Valdevy et les CCAS investissent 60 euros chacun et avoir mes dix postes de proximité supplémentaires pour pallier les problèmes de sécurité à Villejuif et ajouter du personnel aux HV et HW à Gentilly. Nous nous y déplaçons toutes les semaines, la situation y est intolérable et nous devons y remédier. Je suis aussi allée à la Plaine. Dans toutes les villes, des choses me poussent à penser que nous devons renforcer la proximité. Je m'y suis engagée auprès des maires et je tiendrai cette promesse, mais je le ferai avec le plan de financement dont je vous ai parlé, c'est-à-dire en créant un fonds social, partagé avec les CCAS.

Ce fonds, c'est une réponse à la question que vous m'avez posée il y a une semaine. J'y ai réfléchi nuit et jour. Je pensais vous avoir convaincu, mais ce n'est peut-être pas le cas. Quoi qu'il en soit, je ne pense pas que deux euros vont changer les choses pour les familles, la vraie question est plutôt de savoir si nous sommes capables d'être solidaires pour aider celles qui n'ont pas 120 euros de plus à investir dans leur loyer. Je suis allée voir un certain nombre de locataires qui paieront 12 euros de plus, et ceux qui le peuvent souhaitent contribuer à cette solidarité. Même si tu as raison, Edith, et que ce n'est pas forcément à eux de fournir cet argent, ils le feront, parce qu'ils veulent que cet office continue de vivre.

Je vais continuer à m'y employer, et je finirai peut-être par vous convaincre. Bien sûr, je ne vous convaincrain pas de la nécessité de cette augmentation de loyer sur le fond, je ne suis moi-même pas convaincue, mais sur la forme je ne vois pas comment nous pouvons faire autrement aujourd'hui.

M. LADIRE. - Nous sommes bien d'accord que notre projet est de sauvegarder le logement social avec toutes ses composantes, et s'il faut faire solidarité pour cela, nous le ferons, c'est le vœu que nous avons fait lorsque nous avons intégré cet office réorganisé avec les six villes. Il n'y a aucun problème pour cela, je ne reviendrai même pas dessus, et je l'ai dit au préalable. En revanche, pour ce qui est du combat à mener, Mme PESCHEUX semble penser, comme certains le pensent déjà pour notre système de santé, que ce n'est pas à tous les locataires de payer. Heureusement, c'est ce qui a fondé le socle du régime social français. Bien sûr, sur cette base, c'est à l'État de contribuer en nous donnant des aides.

Je voudrais ajouter un point dans le courrier. Nous ne pouvons pas catégoriser les bâtiments à rénover selon les étiquettes énergétiques. À Vitry-sur-Seine, nous ne sommes pas en étiquettes E, F ou G parce que nous sommes raccordés au chauffage urbain, mais certains bâtiments en étiquette D existent depuis 70 ou 80 ans et sont essoufflés, ont des garde-corps qui s'effritent, etc. Nous devons demander que les spécificités de nos territoires soient prises en compte pour que plus de moyens nous soient donnés. C'est cela, aussi, notre

combat. Si nous avons su que l'on demanderait des aides seulement pour rénover les bâtiments en étiquettes E, F ou G, nous aurions fait le choix de ne pas rénover notre patrimoine depuis un certain nombre d'années pour espérer prétendre à une aide. Aujourd'hui, sommes-nous capables d'expliquer aux locataires que, pour obtenir une aide, leur bâtiment doit être au niveau le plus bas possible ? Ce n'est pas relever le niveau politique du combat que nous menons sur le logement social.

L'autre combat que nous devons mener, c'est celui du supplément de loyer de solidarité (SLS). Nous souhaitons garder les familles auxquelles nous imposons un surloyer parce qu'elles ont d'autres revenus, et ne pas les voir partir du logement social alors qu'elles veulent y rester. Que pouvons-nous faire ? Tout cela concourt au socle de base qui garantit l'équilibre d'un logement social pour tous et pour toutes.

Mme KANCEL.- Pour revenir sur le fonds social dont vous avez parlé, quand sera-t-il mis en place et sous quelles conditions ?

Mme DELAHAIE.- Nous ne pouvons pas distribuer l'argent public sans condition, donc nous aurons forcément à mener un travail. Personnellement, je souhaite que ce fonds aide les locataires à payer leur augmentation de loyer, et non qu'il serve à combler des dettes de loyer. Nous étudierons ces questions au sein de la commission sociale dans les semaines à venir. La hausse des loyers ne sera pas mise en place au 1^{er} janvier, donc nous avons plusieurs semaines devant nous. Si vous souhaitez participer à ce travail en tant que locataires, nous pourrions faire en sorte d'avancer ensemble. Faire des propositions, construire ensemble des alternatives, c'est aussi être militants.

Sans vouloir faire de questions/réponses, Luc, les locataires qui paient un SLS à Vitry-sur-Seine, Arcueil ou Gentilly nous demandent aujourd'hui un habitat de meilleure qualité, des logements réhabilités, qui répondent aux normes. Pour garder de la mixité dans notre logement social et ne pas faire fuir ces locataires, il nous faut donc rénover nos bâtiments.

Si vous n'avez pas d'autres remarques, je vous propose de passer au vote. En partant, M. AGGOUNE a donné pouvoir à M. BRAND. Puisqu'il avait le pouvoir de Mme JAY, elle ne fait plus partie des votants.

La délibération n° 11 est adoptée avec 14 voix pour, 1 abstention (M. BRAND, 8 contre (M. ATTAR, M. LADIRE, M. BELL-LLOCH, M. M'HALLAH, M. LESPINASSE, Mme KANCEL, Mme AKOUHA, M. DONGUY).

Mme DELAHAIE. - Pour la suite, nous allons rédiger à nouveau notre déclaration en prenant en compte vos remarques, et nous allons sans doute la réduire un peu. Nous vous ferons également une proposition de carte-pétition avant de la mettre en page. Ce qui serait bien, c'est que l'ensemble des organisations de locataires ajoutent leur logo à côté de celui de Valdevy, ainsi que les syndicats s'ils le souhaitent. Nous avons demandé une étude sur le coût de cette carte si elle était papier, et il nous faudrait au moins 12 000 euros, ce qui représente une grosse somme. Je vous rappelle que, pour un nettoyage annuel de parking, il faut compter entre 8 000 et 9 000 euros. Dans ce cadre, je vous propose de faire signer la carte de façon numérique, afin de réduire les coûts et d'avoir le plus de signatures possible.

Je vous remercie pour ce débat et pour vos interventions, nous pouvons passer aux autres points.

Délibération n° 4 : Composition de la CALEOL d'Arcueil

Mme DELAHAIE.- Avant de commencer, êtes-vous d'accord pour procéder au vote des représentants dans les CALEOL à main levée ? (*Oui.*) Je vous remercie. Nous commençons par la CALEOL d'Arcueil.

M. LESPINASSE.- Nous proposons de reconduire Mme Ginette APPRUZZESE.

Mme DELAHAIE.- Très bien. Le maire a également désigné, pour les deux personnalités manquantes de cette CALEOL, Mmes Maud BOYER et Claire TRYSTRAM.

Les membres de la CALEOL d'Arcueil sont donc : Carine DELAHAIE, Christiane RANSAT, François DOUCLT, Maud BOYER, Claire TRYSTRAM et Ginette APPRUZZESE.

La délibération n° 4 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 5 : Composition de la CALEOL de Gentilly

Mme DELAHAIE.- Pour la CALEOL de Gentilly ?

M. LESPINASSE.- Pour ce qui nous concerne, nous reconduisons M. LESPINASSE, donc moi-même.

Mme DELAHAIE.- Au sein de la CALEOL de Gentilly, nous avons donc : M. AGGOUNE, M. BRAND, Mme JAY, M. MOKHBI, M. CAMIER et M. LESPINASSE.

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

Délibération n° 6 : Composition de la CALEOL de Cachan

Mme DELAHAIE.- Pour la CALEOL de Cachan ?

M. M'HALLAH.- Je me propose.

Mme DELAHAIE.- En avez-vous discuté avec M. DONGUY ?

Mme PICARD.- À Cachan, au contraire des autres villes, les amicales de locataires s'étaient mises d'accord pour faire des présences tournantes. Comme l'office de Cachan était organisé de cette manière, nous n'avons pas modifié cette modalité. Nous devons tout de même désigner un représentant, mais cela n'aura pas de conséquence sur ce fonctionnement.

Excusez-moi de poser cette question, mais voyez-vous un inconvénient à maintenir M. DONGUY, représentant de la CGL, qui était en tête de liste, sur cette CALEOL, même s'il est absent ce soir ?

M. LESPINASSE.- Il ne nous a donné aucune consigne pour cette délibération. Nous en avons débattu la dernière fois, l'ensemble des représentants de locataires ont accepté de siéger tour à tour à Cachan. M. DONGUY était effectivement le titulaire, mais il ne l'était pas vraiment, puisqu'ils tournaient. Il faut en discuter avec M. M'HALLAH, mais nous pouvons peut-être reconduire la CALEOL avec la même composition.

Mme DI MERCURIO.- Seules les amicales de locataires de Cachan procèdent de cette manière parce que cela a du sens que les représentants donnent leur point de vue par rapport aux candidatures et aux logements qui sont présentés en CALEOL, leurs connaissances du territoire pouvant être utiles.

M. LESPINASSE.- Nous l'avons bien compris. D'ailleurs, nous proposons à chaque fois un représentant qui habite dans la ville de la CALEOL et qui connaît bien les dossiers, les habitants et les quartiers. Cela étant, et sans vouloir parler à leur place, les membres de la CLCV sont majoritairement représentés dans la ville du Kremlin-Bicêtre, donc ils craignent certainement à court terme d'avoir une représentativité qui ne leur sert strictement à rien, puisque le patrimoine du Kremlin-Bicêtre ne fera bientôt plus partie de Valdevy.

Mme DI MERCURIO.- Je comprends mieux, merci.

Mme DELAHAIE.- Pouvez-vous faire un binôme avec M. DONGUY ?

Mme KANCEL.- C'est à M. M'HALLAH de décider, mais il pourrait être suppléant.

Mme DELAHAIE.- Acceptez-vous d'être suppléant ou voulez-vous être titulaire ?

M. M'HALLAH.- Je souhaite être titulaire.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose d'adopter le principe que les représentants siégeront chacun à leur tour, comme cela a toujours été le cas à Cachan, et de considérer que M. DONGUY sera suppléant. Cela me dérange un peu, je suppose qu'il pensait être reconduit.

M. LESPINASSE.- Dans ce cas, je voterai contre cette délibération. Nous n'avons pas de directive de la CAEOL, mais je sais qu'il serait contre, donc je ne peux pas voter pour.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de voter cette CAEOL dans cette composition pour qu'elle puisse se tenir, mais que vous en discutiez ultérieurement entre vous. Si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord, nous voterons à nouveau cette délibération au prochain Conseil d'administration.

M. LESPINASSE.- D'accord.

La délibération n° 6 est adoptée avec 22 voix pour et 1 voix contre (M. LESPINASSE).

Délibération n° 7 : Composition de la CAEOL du Kremlin-Bicêtre

Mme DELAHAIE.- Pour Le Kremlin-Bicêtre ?

M. M'HALLAH.- En titulaire, M. André BENCHETRIT. En suppléant, M. Jacky CARON.

Mme DELAHAIE.- Très bien, nous passons au vote.

La délibération n° 7 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 8 : Composition de la CAEOL de Villejuif

Mme DELAHAIE.- Pour Villejuif ?

Mme AKOUHA.- Je peux proposer quelqu'un de la CNL de Villejuif ?

Mme DELAHAIE.- Bien sûr.

Mme AKOUHA.- Dans ce cas, je propose Mme Suzanne BENAZZIZ en titulaire et moi-même en suppléant.

Mme DELAHAIE.- Très bien, nous passons au vote.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 9 : Composition de la CAEOL de Vitry-sur-Seine

Mme DELAHAIE.- Pour Vitry-sur-Seine ?

Mme KANCEL.- KANCEL Marie-Louise en titulaire, M'HALLAH Hedi en suppléant.

Mme DELAHAIE.- Très bien, nous passons au vote.

La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 10 a : Approbation des comptes 2021 Opaly

Mme VILLEGIER.- Je vais vous présenter l'annexe littéraire sur les comptes 2021 d'Opaly, au sens d'Opaly historique, de Cachan Habitat et de Kremlin-Bicêtre Habitat, donc après la première fusion. M. AGEZ présentera ensuite son rapport de certification sur ces comptes en tant que commissaire aux comptes de Valdevy. M. SIBONI, le commissaire aux comptes de l'OPH de Villejuif ne pouvait pas être des nôtres ce soir, mais je vous lirai son rapport d'audit dans le point suivant. Je vais essayer de ne pas être très longue, mais n'hésitez pas à me poser des questions si vous en avez.

Quand nous approuvons des comptes, nous avons quatre documents :

- les comptes en eux-mêmes, avec les actifs, les passifs, les comptes de résultat, des états ;
- une annexe littéraire, avec les faits marquants de l'exercice, comment nous avons arrêté nos comptes, les sujets particuliers de vigilance à porter à votre attention ;

- le rapport sur les comptes financiers, qui résume l'activité et les grandes variations, il est moins comptable que financier, et l'annexe littéraire et le rapport sur les comptes financiers sont indissociables ;
- un rapport du commissaire aux comptes sur les travaux qu'il a effectués.

Je vais commencer par l'annexe littéraire. Dans les faits marquants de l'exercice, il y a eu la fusion, qui a pris effet au 1^{er} janvier 2020 et qui nous amène à approuver les comptes d'un office fusionné, renommé par la suite « Valdevy ». Cette opération de fusion entraîne d'énormes évolutions dans certains documents. Par exemple, en rejoignant Opaly historique dans l'office fusionné, l'office de Cachan arrive avec un apport de 24,4 millions d'euros et l'office du Kremlin-Bicêtre arrive avec un apport de 21,9 millions d'euros, ce qui crée une différence de 46 millions d'euros entre les capitaux propres au 31 décembre 2020 et ceux au 31 décembre 2021. Nous avons également procédé à l'harmonisation de certaines méthodes comptables dans le cadre des comptes 2021 sur les indemnités de départ à la retraite (IDR), ce qui a un impact négatif de 180 000 euros sur les capitaux propres à l'ouverture.

À la suite des opérations de fusion, la comparaison des comptes 2020 et 2021 n'est pas possible pour le lecteur des états comptables. En effet, les colonnes 2020 du bilan et du compte de résultat correspondent aux comptes d'Opaly historique avant fusion et celles de 2021 correspondent à Opaly après la première fusion, donc à Opaly historique, plus Cachan Habitat OPH, plus Kremlin-Bicêtre Habitat. Dans le rapport sur les comptes financiers, nous essayons d'agglomérer certains états pour faciliter la lecture, mais les comptes doivent être établis d'une manière conforme, c'est pourquoi la comparaison n'est pas possible.

Par ailleurs, la Ville du Kremlin-Bicêtre, à l'issue des élections municipales de 2020, a souhaité modifier sa position quant à la fusion de son OPH avec Opaly et Cachan Habitat OPH. Ainsi, la Ville du Kremlin-Bicêtre et Kremlin-Bicêtre Habitat ont délibéré pour se retirer de la fusion et mettre en place un transfert du patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat au profit d'une coopérative HLM. Par délibération de décembre 2020 et de juin 2021, le GOSB a approuvé le principe de dissociation du patrimoine situé sur le territoire de la ville du Kremlin-Bicêtre et le regroupement de Kremlin-Bicêtre Habitat avec Logial Arcade-Vyv au sein d'une coopérative HLM acquise par la Ville du Kremlin-Bicêtre. Le Conseil d'administration d'Opaly fusionné a, par délibération du 3 mars 2021, donné un avis de principe favorable à la sortie du périmètre du Kremlin-Bicêtre selon des modalités à définir, qui doivent être juridiquement valides et présenter des garanties sur le sort du personnel et l'absence de coût économique pour Opaly fusionné.

Dans ce contexte, et après étude des différentes modalités possibles de dissociation, la coopérative HLM du Kremlin-Bicêtre a adressé une lettre d'intention en vue d'une proposition d'achat du patrimoine de Valdevy situé sur le secteur du Kremlin-Bicêtre. Le Conseil d'administration de Valdevy s'est engagé en juillet 2022 à étudier cette proposition, sous réserve de sa complétude sur certains aspects, notamment sur le transfert de personnel et ses conditions de travail, mais aussi sur les conditions financières. Cette proposition, qui est de 45 millions d'euros dans sa fourchette haute, est toutefois inférieure à la valeur comptable de ces biens dans les livres comptables de Valdevy. De manière prudentielle, une provision pour dépréciation a donc été constituée.

Enfin, consécutivement aux divers travaux menés sur les comptes au 31 décembre 2020 et dans le cadre des opérations de fusion, plusieurs postes comptables doivent faire l'objet d'une fiabilisation ou d'une correction. En effet, au 31 décembre 2021, il y a un écart entre les dépôts de garantie dans la comptabilité dite générale, qui s'élèvent à 3,4 millions d'euros, et ceux dans les comptes de la gestion locative, que l'on appelle aussi auxiliaire, c'est-à-dire l'addition de tous les comptes de locataires, où la dette globale est de 3,1 millions d'euros. Cet écart fera l'objet d'une poursuite d'analyse et d'une régularisation en 2022, mais nous pensons que, de manière assez classique, c'est lié à des problématiques de rapprochement entre ce que nous constatons et ce que le Trésor constatait à l'époque de la comptabilité publique, que nous ne passions pas forcément dans la comptabilité de la gestion locative.

Pour les créances locataires, nous connaissions déjà cet écart. Il est dû au fait que, en comptabilité, nous avons plus de créances contre les locataires que n'en sont justifiées dans la comptabilité auxiliaire. Cette année, puisque nous ne savons pas justifier cet écart de 671 676,28 euros par des comptes locataires individuels et que l'addition des comptes locataires est inférieure, il fait l'objet d'une provision en 2021. En

effet, si nous ne savons pas justifier ces créances, il y a de fortes probabilités que nous ne sachions pas les recouvrer, et donc, de ce fait, nous les provisionnons.

Ensuite, vous voyez des postes variés de créances autres, d'autres dettes et de rapprochements bancaires. Sur certains comptes d'autres créances et d'autres dettes, des analyses sont en cours. Globalement, nous avons 1,3 million d'euros pour les autres créances diverses et 1,8 million d'euros pour les autres dettes diverses, soit un delta en crédit de l'ordre de 500 000 euros. Ce sont des créances ou des dettes anciennes pour lesquelles nous devons retrouver des justificatifs, donc il nous faut continuer notre analyse. Par ailleurs, ce que nous appelons le rapprochement bancaire correspond à la comparaison entre ce que nous dit notre relevé de compte à la banque et la position de ce même compte dans notre comptabilité. En l'occurrence, nous avons 1,3 million d'euros de plus en banque que dans le compte banque en comptabilité, donc nous devons faire une expertise pour expliquer cet écart.

Pour les subventions à recevoir, il y a moins de subventions à recevoir dans l'état détaillé d'un logiciel métier qui s'appelle Salvia, qui suit notamment toutes nos immobilisations, subventions et investissements, qu'en comptabilité. Là aussi, nous devons faire une analyse et une régularisation. C'est probablement dû à une différence dans nos méthodes de comptabilisation, donc d'inscription en comptabilité générale. Normalement, une subvention d'investissement se comptabilise au moment de la notification, et non du paiement, et il est probable que nous n'ayons pas toujours suivi la même logique dans les deux états. Nous devons absolument investiguer cet écart et le régulariser.

Le résultat net est en excédent de 1 367 263,80 euros. Dans les méthodes générales d'évaluation du poste de bilan, quelques éléments sont à signaler. À partir du 1^{er} janvier 2021, tous les investissements que nous ferons seront comptabilisés selon les méthodes qui ont été soumises au Conseil d'administration d'Opaly historique, qui déterminent la façon dont nous amortissons ces investissements dans le temps. Toutefois, il faut noter que Kremlin-Bicêtre Habitat et Cachan Habitat suivaient, avant la fusion, d'autres règles de comptabilisation et d'amortissement qui peuvent différer selon les composants, mais le document les rappelle.

Pour les immeubles locatifs, nous avons constitué une provision pour dépréciation de l'actif, l'offre d'achat qui nous a été proposée étant d'un prix de cession maximum de 45 millions d'euros, soit inférieur à la valeur nette comptable des actifs concernés en comptabilité. Je vous précise que cette valeur nette représente plus ou moins le prix de revient de ces biens, diminué de leur amortissement. Nous parlons d'une valeur nette comptable, mais nous la diminuons de la reprise des subventions.

Je ne sais pas si vous vous en souvenez, mais quand des subventions sont rattachées à des investissements ou à des immobilisations, nous ne les passons pas par le compte de résultat, nous les amortissons et nous les reprenons au compte de résultat en fonction de la durée d'amortissement. Nous avons donc encore une valeur de subvention à reprendre qui constituera un produit de notre compte de résultat et, au moment de la cession, elle viendra en moins de la valeur nette qui sera sortie. Il faut donc minorer la valeur de cette reprise de subvention, mais aussi de celle de la provision pour gros entretien. De fait, cette dernière ne se révélera plus nécessaire sur le secteur du Kremlin-Bicêtre puisque nous n'aurons plus les biens, et nous passerons un produit qui correspond au montant de cette provision. Ainsi, à titre prudentiel, nous devons comptabiliser une provision pour dépréciation de 1 747 019 euros.

Il y a aussi une provision pour congés payés et pour compte épargne temps, calculée au 31 décembre 2020. Seuls les personnels d'ex-Cachan Habitat disposaient d'un compte épargne temps. Je vous en parlais au début, Opaly historique n'avait pas constitué de provision pour IDR, ce qui est une option comptable, ni d'engagement hors bilan pour dire « attention, des salariés partiront à la retraite dans un certain temps, je leur devrai des indemnités, donc je vous signale que j'ai un engagement à ce titre ». Au 31 décembre 2021, nous avons donc constitué une provision pour IDR. Il y a une petite subtilité pour certains personnels qui provenaient de la SAIEM de Cachan. En effet, puisque cette dernière nous avait versé des capitaux de départ à la retraite pour ces personnels, le jour où ils partiront à la retraite, nous devons leur verser ces fonds.

Ce qu'il s'est passé, c'est que, plutôt que de passer directement la nouvelle provision pour IDR au 31 décembre 2021, nous avons reconstitué à rebours une provision pour IDR, comme si elle avait été constituée dans les comptes au 31 décembre 2020, où le secteur du Kremlin-Bicêtre était couvert, mais pas ceux d'Opaly historique et de Cachan Habitat. Ainsi, au lieu d'impacter le résultat, cela a impacté nos capitaux

propres. C'est admis car c'est un changement d'option comptable. Seule la dotation complémentaire de 2021 a une incidence sur le résultat, et les 183 000 euros qui constituaient la reconstitution en 2020 ont été passés par les capitaux propres.

Ensuite, s'agissant des provisions pour risques, nous avons passé une provision pour charges pour faire face aux risques d'auto-assureur chômage. L'office est encore son propre assureur chômage, donc nous nous substituons à Pôle Emploi pour verser les allocations de retour à l'emploi. Dans ce contexte, nous avons constitué une provision de 94 000 euros. Pour ce qui est de la provision pour gros entretien, nous avons uniformisé notre méthode de calcul, et la provision s'élève à 3,2 millions d'euros. À ce jour, nous n'avons pas de provision pour démolition dans nos comptes. Même si une démolition est envisagée sur le périmètre du Kremlin-Bicêtre, nous n'en connaissons pas complètement les contours. Un intéressement a également été versé en 2022, qui s'élève à 85 000 euros.

Puis, toutes les provisions pour dépréciation vous sont présentées. Dans les engagements envers les tiers, un engagement hors bilan est constaté au titre de la convention qui lie ex-Cachan Habitat, donc Opaly devenu Valdevy, et Coallia sur le secteur de Cachan. En vertu de cette convention, nous constituons des provisions pour grosse réparation et gros entretien, qui vont être affectées à l'immeuble. C'est un engagement un peu particulier qui ne figure pas en tant que tel dans nos comptes, mais qui est hors bilan. Enfin, concernant les événements postérieurs à la clôture, vous les connaissez, il y a notamment la deuxième fusion, opérée au 1^{er} janvier 2022.

J'en ai terminé pour l'annexe littéraire, et je passe au rapport sur les comptes financiers. Ce que je n'évoque pas dans ce rapport, c'est que nous sommes obligés de dissocier dans le compte de résultat ce qui provient du service de l'intérêt économique général, autrement dit notre activité de location et de construction de logements sociaux, et ce qui ne provient pas de cette activité, par exemple la location de commerces ou de logements non conventionnés. Pourquoi ? Je ne pense pas trahir de grands secrets, j'imagine que l'idée, à terme, sera de fiscaliser à l'impôt la partie qui ne relève pas du service de l'intérêt économique général, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Brièvement, je vous rappelle que ce rapport sur les comptes financiers doit être lu en corrélation avec l'annexe littéraire. Un certain nombre de choses influent sur les comptes, mais il est important de répéter que les comptes 2020 correspondent au périmètre d'Opaly seul, et ceux de 2021, à trois organismes, ce qui peut rendre le rapport compliqué à lire. Concernant l'analyse du compte de résultat, les charges sont finalement extrêmement proches en montants entre 2020 et 2021. La variation pourrait ne pas paraître significative, mais elle cache tout de même des choses assez importantes, notamment que nous avons des provisions et des dépréciations pour 2,3 millions d'euros de plus cette année, qui sont essentiellement liées à deux choses : la provision pour dépréciation concernant le patrimoine situé sur le secteur de Kremlin-Bicêtre et la provision de prêts de 700 000 euros pour les créances locataires.

S'agissant de la dotation à la provision pour gros entretien, elle est très en retrait par rapport à ce que nous avons les années précédentes, mais, en 2020, les méthodes d'évaluation de cette provision devaient être révisées, tant pour Opaly historique que pour Cachan Habitat, et ce changement de méthode, avec l'actualisation du plan triennal de travaux, a entraîné des mouvements significatifs de dotations et de reprises, bien que la provision consolidée varie assez peu, de 3,4 millions à 3,2 millions d'euros. Aujourd'hui, la méthode d'évolution de cette PGE est conforme à ce qu'elle devrait être.

Les autres charges ont progressé de 2 millions d'euros et concernent des frais de gestion ou des charges récupérables. La maintenance, c'est-à-dire la maintenance courante, les travaux à la rotation des logements et le gros entretien, progresse de 500 000 euros en 2021.

Concernant les produits, certains sont en légère régression, et des postes ont varié significativement. Il y a des provisions pour charges locatives, qui sont essentiellement dues à l'anticipation d'une régularisation de charges qui est créditrice en 2021, mais moins qu'en 2020. Nous parlons de la régularisation théorique. Il y a aussi une reprise de provisions pour gros entretien, qui doit être mise en parallèle avec ce que nous disons dans les charges. La vacance financière, quant à elle, a représenté 2,88 % des loyers des logements en 2021. À noter que les immeubles en livraison en 2021, ainsi que les immeubles en réhabilitation avec des relogements tiroirs impactent forcément la vacance financière.

Pour ce qui est de l'autofinancement, je rappelle que cette notion est propre à un certain nombre de mouvements, dont le mouvement HLM. On regarde les ressources, donc le *cash* qui a été dégagé par l'activité de l'office, et on parle d'autofinancement net HLM une fois que les emprunts sont remboursés. On rapporte ensuite cet autofinancement net HLM au total des produits financiers des loyers, etc. Ce qui nous intéresse, c'est si ce ratio atteint un seuil prudentiel. Nous estimons généralement qu'une santé financière plutôt saine est de l'ordre de 5 %. En dessous de 3 %, des indicateurs d'alerte se déclenchent. Ici, vous voyez que ce n'est pas le cas. Faites attention, le premier tableau est issu des états réglementaires, qui doivent respecter une certaine forme. En 2019 et en 2020, on parle d'Opaly historique. En 2021, la structure dégage un autofinancement net qui représente plus de 9 % des loyers. Nous avons remis les tableaux pour Kremlin-Bicêtre Habitat et Cachan Habitat, vous pouvez donc voir leur autofinancement net en 2019 et en 2020. La moyenne du ratio des trois exercices est de 9,62 %, si tant est que nous puissions vraiment consolider des données dans cette situation.

Concernant l'analyse du bilan, quelques mots pour vous dire que l'actif immobilisé est à 427 millions d'euros en 2021, contre 293 millions d'euros en 2020. C'est plutôt normal, nous avons réalisé des dépenses d'investissement, mais, surtout, la fusion est intervenue, donc nous ne sommes plus du tout sur les mêmes montants. La provision pour créances douteuses a très peu varié entre fin 2020 et fin 2021, mais nous rappelons que les méthodes de calcul n'étaient pas les mêmes. En 2020, Kremlin-Bicêtre Habitat et Cachan Habitat, au contraire d'Opaly, calculaient la provision pour créances douteuses en fonction de l'ancienneté de la dette. Si vous aviez 100 euros de dette, mais qu'ils dataient d'il y a plus d'un an, la dette était dépréciée en totalité. Aujourd'hui, ce que nous regardons pour calculer le taux de provision, c'est ce que représentent ces 100 euros par rapport à une quittance normée – un, deux, trois, dix ou douze mois de loyers.

Nous rappelons ensuite que nous avons dû passer une provision pour une partie des créances pour lesquelles nous n'avons pas de justification. Dans les dettes, les capitaux propres sont aujourd'hui en augmentation, nous le disons tout à l'heure dans l'annexe littéraire, même si une partie a été diminuée sur l'indemnité, et nous avons une augmentation forte de nos dettes, puisque nous avons repris les emprunts des trois organismes. Cette augmentation des dettes est liée soit à la fusion, soit au fait que nous avons encaissé de nouveaux emprunts. C'est aussi dans cette partie du bilan que nous retrouvons nos fameux dépôts de garantie des locataires, qui présentent une distorsion par rapport à la comptabilité. Notre trésorerie s'élève à 33 millions d'euros, soit 7,65 mois de quittance. Enfin, nous rappelons à nouveau que nous avons fusionné au 1^{er} janvier 2022, et surtout que vous devez lire ce rapport en lien avec l'annexe littéraire.

Je laisse maintenant M. AGEZ présenter son rapport.

M. AGEZ. - Merci. Les états financiers vous ayant été communiqués avec le rapport, vous avez pu en prendre connaissance. Si vous en êtes d'accord, je vous propose de ne pas vous en faire une lecture exhaustive, mais de vous donner la synthèse de l'opinion de mon rapport sur les comptes.

Tout d'abord, j'insiste sur l'importance de cette année 2021 du fait de la fusion de ces trois organismes de taille à peu près similaire, qui a eu des impacts significatifs sur les états financiers et sur les capitaux propres, et du fait que certains organismes sont passés à la comptabilité commerciale il y a peu de temps, ce qui a généré quelques problèmes, présentés dans l'annexe. De plus, je rappelle que, pour Le Kremlin-Bicêtre, il a fallu comptabiliser une provision pour dépréciation qui matérialise la différence entre la valeur nette comptable dans les comptes à fin 2020 et la potentialité de cession de ce patrimoine sur la base de la fourchette haute à ce stade, en sachant que les discussions n'ont pas encore eu lieu.

Pour ce qui est de mon opinion, nous avons mené les contrôles qui devaient être faits sur le respect des règles comptables et la régularité des comptes, et j'ai émis une opinion de certification avec réserve. Les réserves sont présentées dans l'annexe. Certains comptes devant faire l'objet d'ajustements et de justifications – les dépôts de garantie, les autres créances, dettes et rapprochements bancaires, et les subventions d'investissement à recevoir –, j'ai émis une certification avec réserve des éléments qui seront analysés au cours de l'année 2022. Je précise aussi que, en termes d'autofinancement net HLM, l'office dans son ensemble respecte bien les 3 % demandés, donc il n'y a pas de mention sur ce sujet.

Si vous avez des questions, j'y répondrai.

Mme DELAHAIE. - Avez-vous des questions ? (Non.)

M. AGEZ.- Dans ce cas, je voudrais terminer mon intervention en remerciant les équipes de Valdevy. Cela a été une année très compliquée, et la date du Conseil le prouve, mais les comptes sont sortis dans les délais et la documentation présente l'ensemble des éléments. Il y a encore des choses à améliorer, vous l'aurez compris, mais je voulais tout de même les remercier, car ils ont mené un travail très soutenu ces deux derniers mois.

Mme DELAHAIE.- Je m'associe à ces remerciements. Je sais que la période a été compliquée pour la directrice générale adjointe et ses équipes. Nous sommes toutes et tous des militants du logement social, mais nos agents et nos directions générales le sont tout autant. Je ne sais pas combien d'heures par semaine Mme VILLEGIER a donné à cet organisme pour sortir ces comptes, donc merci, Nathalie, à toi et à tes équipes. Nous pouvons passer au vote.

Mme PICARD.- Pour cette délibération, nous devons approuver les comptes et affecter le résultat.

La délibération n° 10 a est adoptée à 19 voix pour, 3 abstentions (M. LESPINASSE, M. M'HALLAH et Mme AKOUHA) et 1 voix contre (M. DONGUY).

Délibération n° 10 b : Approbation des comptes 2021 de l'ex-OPH Villejuif

Mme VILLEGIER.- Le commissaire aux comptes de l'office de Villejuif a mené des contrôles exhaustifs, mais il ne pouvait produire qu'un rapport d'audit et n'avait pas de mission de certification étant donné que, au 1^{er} janvier 2022, l'office de Villejuif n'existait plus.

M. AGEZ.- Oui, mon confrère a fait les mêmes diligences que s'il avait été commissaire aux comptes, mais, d'un point de vue légal, puisque la structure n'existe plus, le commissaire aux comptes non plus.

Mme VILLEGIER.- Puisque vous avez eu le rapport, je vais vous lire l'opinion du commissaire aux comptes.

« À notre avis, les états financiers donnent une image fidèle et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de l'office public de l'habitat de Villejuif/Valdevy au 31 décembre 2021, ainsi que son résultat couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. » Ce résultat est un résultat déficitaire de 1 511 109,89 euros, dont un résultat déficitaire de 1 836 245,45 qui provient des activités relevant du CIG.

J'ajouterai que l'autofinancement de l'office de Villejuif est en dessous du seuil d'alerte, puisqu'il est de - 2,42 %. Dans le rapport sur les comptes financiers, il est indiqué que c'est dû à une augmentation des charges, en particulier des dépenses de gros entretien et de maintenance, ainsi qu'à certaines rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires dans le cadre de l'assistance à la fusion. Les dépenses d'intérim étaient également en progression. Je pense que 2021 a été une année assez particulière pour l'office de Villejuif, mais nous devons être vigilant à cet autofinancement au sein de la structure fusionnée.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ? (Non.) Dans ce cas, nous passons au vote.

La délibération n° 10 b est adoptée à 19 voix pour, 3 abstentions (M. LESPINASSE, M. M'HALLAH et Mme AKOUHA) et 1 voix contre (M. DONGUY).

Délibération n° 12 : Protocole de relogement Vitry-sur-Seine

Mme DELAHAIE.- Luc, veux-tu dire un mot ?

M. LADIRE.- C'est un protocole de relogement classique. C'est un premier exercice pour moi, mais la présentation a été faite par les services. Un travail sera mené avec les services de la Ville de Vitry-sur-Seine et de Valdevy pour veiller à ce que la MOUS, qui est presque terminée sur Germain-Defresne, puisse s'amender, que nous puissions mobiliser tous les contingents qui nous sont dédiés dans le cadre du protocole de relogement, et pour essayer d'abonder au maximum dans le sens des souhaits des locataires, en tenant compte de leurs prérogatives, de leur situation familiale et de leurs ressources. L'État et la préfecture nous mettent à disposition des logements et, de notre côté, nous essayons d'avancer sur les dossiers au plus vite.

Il y a deux dossiers à monter dans le cadre du protocole de relogement, les dossiers de demande de logement classiques, et une demande particulière dans le cadre du protocole de relogement.

J'ai confiance en nos services et en la direction, mais le travail à mener est très minutieux et il y a une mécanique à prendre. Il y aura également la question des souhaits de relogement, la particularité étant que l'offre de reconstitution n'est pas seulement en centre-ville, donc que cela se concentrera un peu au niveau des personnes qui sont logées dans le cadre du PNRU.

M. BRAND.- Combien de personnes sont-elles concernées ?

Mme CHARBONNIER.- Il est écrit en page 9 que l'opération comprend 264 logements.

Mme PICARD.- Il y a démolition de 264 logements à Germain-Defresne. En parallèle, nous travaillons sur les réhabilitations aux Maisons, mais c'est une autre MOUS et une autre convention.

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

La délibération n° 12 est adoptée à l'unanimité.

M. M'HALLAH.- Les 264 locataires seront-ils relogés dans la commune de Vitry-sur-Seine ?

Mme DELAHAIE.- C'est un engagement que nous avons pris. J'ai en tête un locataire à Arcueil qui partait à la retraite et voulait changer de ville, mais, généralement, les locataires demandent à être relogés dans leur ville. En revanche, ils souhaitent parfois changer de quartier, c'est l'occasion pour eux de se rapprocher d'un membre de leur famille, d'une personne vieillissante, etc. Nous avons pu le constater pour les ANRU à Arcueil.

Mme PICARD.- Il y a souvent des cohabitations et nous apportons un regard particulier à ces situations, donc ce sera probablement au-delà de 264 logements et familles.

Délibération n° 13 : Désignation d'un représentant de Valdevy auprès de la SEMISE

Mme PICARD.- Vitry-sur-Seine souhaite faire une proposition pour cette représentation.

M. LADIRE. - Nous proposons M. Ibrahim KONATE.

Mme DELAHAIE.- Merci. Nous passons au vote.

La délibération n° 13 est adoptée à l'unanimité.

Mme DELAHAIE.- Ensuite, si vous n'avez pas de remarques, je vous propose de voter en même temps toutes les délégations de signature à nos collaborateurs dans le cadre de la fusion.

Délibération n° 14 : Délégation de signature à Mme Élise LEMAY

(En l'absence de remarques, Mme DELAHAIE procède au vote.)

La délibération n° 14 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 15 : Délégation de signature à M. Ronan CAVAREC

(En l'absence de remarques, Mme DELAHAIE procède au vote.)

La délibération n° 15 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 16 : Délégation de signature à M. Sylvère BOUCHETIL

(En l'absence de remarques, Mme DELAHAIE procède au vote.)

La délibération n° 16 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 17 : Délégation de signature à M. Lahcen TMIMI

(En l'absence de remarques, Mme DELAHAIE procède au vote.)

La délibération n° 17 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 18 : Délégation de signature à M. Afif BOUHASSOUNE

(En l'absence de remarques, Mme DELAHAIE procède au vote.)

La délibération n° 18 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 19 : Sortie du SIIM

Mme PICARD.- Dans cette délibération, il s'agit de régulariser la situation de notre office avec le SIIM. Opaly et les offices de Villejuif et de Vitry-sur-Seine étaient adhérents au SIIM. Dans le cadre de la fusion, nous avons réalisé un appel d'offres auquel le SIIM a participé, mais qu'il n'a pas remporté. Aujourd'hui, nous devons régulariser cette situation, d'autant plus que le SIIM réalise encore quelques prestations pour l'ex-office de Vitry-sur-Seine, dont le système informatique et les logiciels n'étaient pas les mêmes que pour les autres ex-offices. Les quelques missions informatiques encore réalisées par le SIIM concernent l'infogérance, l'hébergement et des services liés au quittancement ou à l'administration du personnel. C'étaient les missions assez larges que le SIIM réalisait pour les trois organismes précités.

Aujourd'hui, nous vous demandons de formaliser la procédure de retrait, d'entamer les négociations en vue d'un protocole transactionnel et de définir les conditions financières des missions encore à réaliser pour Vitry-sur-Seine en 2023. Puisque nous avons déjà réajusté les missions au fur et à mesure, leur périmètre s'est réduit entre 2022 et 2023, et nous avons rejoint le marché d'infogérance que nous avons adopté à la suite de l'appel d'offres. Il est proposé de formaliser le retrait de Valdevy du SIIM 94 et de m'autoriser à négocier le protocole transactionnel. Encore une fois, nos organismes adhéraient au SIIM, mais nous en sortons d'une manière un peu particulière, en lien avec un appel d'offres, donc un protocole transactionnel doit être formalisé. Ce dernier vous sera présenté plus tard, puisque nous vous proposons ici simplement de lancer la démarche.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ?

M. M'HALLAH.- Lors de la présentation de la fusion, j'étais administrateur de l'OPH de Vitry-sur-Seine et des pistes nous avaient été données concernant la création d'un service informatique au sein de Valdevy pour réaliser nos quittancements, soit l'équivalent d'une direction du système d'information et du développement (DSIN) dans une collectivité territoriale. Qu'en est-il aujourd'hui ?

Mme PICARD.- C'est un autre sujet. Avec cette délibération, nous sommes vraiment sur l'infogérance, l'hébergement, ce type de sujet plus global. Aujourd'hui, à Valdevy, la direction des systèmes d'information (DSI) est externalisée, le service n'est pas réalisé par des personnels de Valdevy, mais nous avons comme projet de l'internaliser. Concernant le quittancement, il n'est pas réalisé par le SIIM mais par Valdevy, comme ce qui concerne les ressources humaines et les salaires.

Mme DELAHAIE.- Merci. Nous pouvons passer au vote.

La délibération n° 19 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 20 : Lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre (prolongation)

Mme DELAHAIE.- Cette délibération fait suite à la conversation que nous avons entamée tout à l'heure, elle concerne la prolongation de la durée de l'offre qui avait été faite pour l'achat du patrimoine du Kremlin-Bicêtre.

Mme PICARD.- Le 23 juin dernier, nous avons reçu une lettre d'intention de la société coopérative à intérêt collectif de HLM (SCIC HLM). Lors du Conseil d'administration, nous avons convenu que nous allions étudier cette proposition d'achat et échanger avec les services de la Ville du Kremlin-Bicêtre sur les conditions de cette vente. Nous avons travaillé en ce sens en leur transférant des éléments patrimoniaux et des données sur les marchés publics en cours, le personnel et les états financiers du patrimoine, pour leur permettre de travailler à la reprise de ce patrimoine.

Cela fait environ neuf mois que nous échangeons avec la Ville du Kremlin-Bicêtre. En juin, avec M. LAURENT et Mme MUSEUX, nous sommes allés à la rencontre des personnels pour leur dire que, en septembre, un projet d'établissement serait porté par la coopérative. À ce jour, ce projet d'établissement n'a toujours pas pu être présenté au personnel, et nous avons reçu le 30 novembre une nouvelle lettre, ajoutée au dossier, nous demandant de prolonger cette offre de cession jusqu'au mois de mars prochain.

Ainsi, il vous est demandé de vous positionner sur cette prolongation d'offre de cession pour l'acquisition par la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat du patrimoine de Valdevy présent sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. Je précise que nous avons bien transmis l'ensemble des documents à la Ville du Kremlin-Bicêtre, sauf un, le rapport des ascenseurs, qui vient juste de nous être transmis, mais son absence n'empêche pas les conseils de travailler.

Mme DELAHAIE.- Je tiens à être transparente avec vous : je m'inquiète fortement pour le personnel qui travaille au Kremlin-Bicêtre. J'ai vécu les deux fusions, je sais à quel point le personnel a besoin de se projeter, et j'ai pris l'engagement face à eux en juin que nous aurions un projet en octobre, que nous le leur transmettrions et que nous ferions une première réunion pour qu'ils se positionnent et se projettent dans une vie professionnelle plus sereine. Je n'ai pas pu tenir cet engagement, et ce n'est pas forcément ma faute, mais aujourd'hui ils n'ont toujours aucune information et sont en souffrance, et ni moi ni la directrice générale ne sommes capables de répondre à ce personnel, qui reste en attente.

Il faudrait recruter au Kremlin-Bicêtre, fortifier les équipes, mettre en place les mêmes choses que dans les autres villes, mais je ne suis pas légitime à le faire et à réorganiser le travail de proximité, pas plus que les équipes. C'est compliqué tous les jours au Kremlin-Bicêtre, et je souhaite vraiment accélérer le processus et trouver une issue rapide. Pour moi, trois mois, c'est déjà trop pour le personnel.

Mme PESCHEUX.- On peut ajouter les locataires, qui doivent aussi se poser des questions.

Mme DELAHAIE.- Les locataires sont dans une grande difficulté, c'est vrai, mais si demain on nous donnait la possibilité d'arranger les choses je pense que nous pourrions rapidement remettre la machine en marche, et j'ai confiance en Jean-Luc LAURENT pour récupérer le retard que nous sommes en train de prendre une fois qu'il aura repris la main sur ce patrimoine. En revanche, une telle organisation peut laisser des séquelles dans une vie professionnelle, et les risques psychosociaux pour les équipes du Kremlin-Bicêtre sont très importants. Je ne sais pas quelles seront les conséquences pour eux, après avoir passé des mois à ne pas se sentir bien, à ne pas avoir une bonne image de ce qu'ils font parce qu'ils n'ont pas de moyens, etc.

Tu as raison, j'aurais peut-être dû mentionner les locataires, mais je suis vraiment inquiète pour les personnels, et certains nous appellent au secours.

Mme DI MERCURIO.- Effectivement, nous sommes tous d'accord sur le fait que c'est la volonté de Jean-Luc LAURENT de sortir, et que nous avons collectivement intérêt à ce que cette sortie se fasse le plus rapidement possible. Toutefois, je rappellerai que Kremlin-Bicêtre Habitat est entré avec son patrimoine gratuitement et que, pour sortir, il doit le payer entre 5 millions et 10,5 millions d'euros. Cette opération ne peut pas se faire facilement. Moralement, c'est assez difficile, même si j'entends les obligations réglementaires et juridiques auxquelles tout le monde est soumis.

Mme MENDES.- Ces trois mois supplémentaires auront-ils un impact financier pour Valdevy ? Que se passerait-il si le Conseil d'administration refuse la prolongation aujourd'hui ? Rassurez-vous, je voterai oui, et j'espère que la situation sera plus claire rapidement.

Mme VILLEGIER.- Le Conseil d'administration de Valdevy a déjà donné son accord de principe sur la sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre, ce sont les modalités qui sont un peu compliquées à mettre en œuvre. Si nous

disions non aujourd'hui, je pense que cela enverrait le signal qu'une nouvelle forme doit être présentée et que le processus doit être accéléré.

Du point de vue des ressources internes, je confirme que c'est difficile pour le personnel et que nous ne pouvons même pas recruter. Comment pourrions-nous trouver des candidats alors que nous ne savons pas vraiment qui est l'employeur, le statut qu'ils auront ou leurs futures missions ? L'organigramme de la coopérative n'est pas encore connu. Pour les locataires, c'est compliqué en termes de qualité de service, d'autant plus que nous n'arrivons pas à recruter, mais pour le personnel, c'est extrêmement grave.

Mme PICARD.- Plusieurs recrutements sont en cours et l'agence dysfonctionne. Nous nous sommes mis d'accord avec la coopérative pour faire des recrutements conjoints, mais les quelques candidatures que nous avons n'avancent pas particulièrement. À ce propos, le courrier contient une demande de mise à disposition des personnels de Valdevy pour accompagner le plan stratégique de patrimoine (PSP), mais, comme nous l'avons dit à la coopérative, nous ne sommes pas en mesure de répondre à cette demande. Le personnel de Valdevy travaille déjà sur notre PSP, d'une part, et les équipes de maîtrise d'ouvrage de Valdevy ne maîtrisent pas le patrimoine du Kremlin-Bicêtre, d'autre part, donc cette mise à disposition ne serait pas forcément opérante.

Mme DELAHAIE.- Je le répète, j'ai demandé que nous n'intégrions pas Le Kremlin-Bicêtre dans notre travail sur les prospectives financières, que nous avons présenté devant les maires et que nous finirons de présenter dans la semaine, puisqu'il sortira bientôt. Nous sommes toujours dans un entre-deux, mais je souhaite que nous passions dans le concret. Je m'étais engagée à ce qu'ils sortent au 1^{er} janvier, ils ne le pourront pas, mais nous devons tenir ce cap du 31 mars.

M. CELATI.- Personnellement, cela ne nous dérangerait pas que le CA change d'avis, dans la mesure où nous avons voté contre la sortie de ce patrimoine. Je voudrais tout de même avoir des précisions sur cette sortie, et je me tourne plus particulièrement vers les responsables comptabilité, gestion, etc. Cela ne pose pas de problème que Le Kremlin-Bicêtre sorte le 31 mars, en milieu d'année ? Tout est prêt ?

Mme DELAHAIE.- Nous souhaitons que cela se fasse à la fin de l'année civile, mais cela n'a pas été possible. J'ai demandé aux équipes, et elles m'ont dit que Le Kremlin-Bicêtre pouvait sortir en milieu d'année, même si ce sera plus difficile et que cela ajoutera à leur peine. Je n'imagine pas passer encore une année dans cette situation, pour le personnel et pour les locataires, donc il faut que les choses déchantent. Ce sera plus compliqué que si c'était au 1^{er} janvier, mais, si cela doit se faire au 15 mars, alors cela se fera au 15 mars.

Mme VILLEGIER.- Je parle sous le contrôle de notre commissaire aux comptes, une cession de patrimoine est possible à n'importe quelle date, même si c'est plus facile au moment de la clôture de l'exercice. Toutefois, Le Kremlin-Bicêtre ne partira pas du jour au lendemain. Généralement, un protocole de transfert de gestion indique comment se déroulera l'année et qui fera quoi en matière de gestion du patrimoine, à partir de quelle date le quittance commence, etc. Par exemple, nous aurons des provisions pour charges et des dépenses récupérables pour les trois premiers mois de l'année, donc nous devons savoir comment gérer cette balance. La convention explique tout cela.

M. AGEZ.- C'est effectivement tout à fait possible, mais ce sera plus chronophage et plus compliqué. La césure n'étant pas une année civile, comme le 31 décembre, l'office devra établir une forme d'arrêté comptable annuel au 31 mars pour figer un certain nombre de positions, c'est-à-dire les dettes financières, les immobilisations qui feront l'objet de ce transfert, etc. Ensuite, la question de la gestion de ce patrimoine se posera, avec le quittance et le suivi dans le temps des charges dites récupérables et des acomptes des locataires. Le 31 mars, si vous le décidez, Le Kremlin-Bicêtre sortira, mais l'aventure ne sera pas encore finie et il y aura encore des échanges à avoir pour trouver un accord sur certains éléments comptables et financiers.

Sur un plan purement comptable et légal, tout est possible. En l'occurrence, dès que vous aurez signé la cession, le patrimoine sera transféré.

M. CELATI.- Tout cela me paraît surréaliste. Je plains les personnels de la gestion de Valdevy, entre autres, et tout le secteur du Kremlin-Bicêtre. Y a-t-il un risque qu'un autre maire, dans le cas d'un changement de majorité ou autres, décide aussi de sortir, ce qui nous obligerait à repasser par cette situation ?

Mme DELAHAIE.- Tout est possible dans ce monde. La difficulté que nous avons aujourd'hui, c'est la question de l'argent nécessaire pour faire sortir le patrimoine. Je ne peux pas vraiment répondre à cette question. J'aimerais déjà arriver au bout de l'engagement que nous avons pris, mais prendre un engagement et le tenir sont deux choses qui n'ont parfois pas la même temporalité.

M. LADIRE.- Pour répondre à M. CELATI, nous pouvons avoir des opinions divergentes ou des avis personnels sur cette décision et sa justification, mais c'est un choix politique de la Ville du Kremlin-Bicêtre et de son maire, et le rôle de notre assemblée est de rassembler les conditions nécessaires pour honorer cette décision et permettre à la Ville du Kremlin-Bicêtre de poursuivre son projet autre part, dans la bienveillance. Si d'autres opinions sont marquées par les habitants du Kremlin-Bicêtre, elles doivent s'exprimer auprès du maire. Nous, administrateurs, n'avons pas d'opinion ou de jugement à apporter dans cette instance, puisque c'est une décision purement politique.

M. CELATI.- Je préciserai tout de même que la CFDT ne suit pas forcément les choix politiques. D'une manière générale, par exemple, le problème sur les retraites se posera bientôt, et c'est un choix politique.

Mme DELAHAIE.- Des personnes présentes ici travaillent sur la gouvernance, et j'ai des responsabilités et des engagements vis-à-vis de la gouvernance, mais il y a aussi des représentants de locataires, qui sont libres de voter comme ils le souhaitent et qui n'ont aucun compte à me rendre. Il en est de même pour les représentants syndicaux et les maires, qui sont ici avec leur propre parole. Le Conseil d'administration est un lieu de libre-échange et de libre voix. Si vous ne votez pas comme la gouvernance, ce n'est pas un drame. Je souhaite que ce Conseil d'administration continue à être un lieu de pluralité des opinions, tant que cela ne nous empêche pas de mener à bien nos projets.

Certains étaient là avant que Le Kremlin-Bicêtre prenne cette décision et ont voté pour le rattachement du Kremlin-Bicêtre, puis pour son départ, parce que c'était la volonté du maire. De mon côté, j'essaie seulement de sauvegarder les intérêts de cet organisme, et je peux dire que ce qu'il se passe pour les agents du Kremlin-Bicêtre me pose un problème et que je comprends l'inquiétude des organisations syndicales tout en respectant la parole de Jean-Luc LAURENT. Aujourd'hui, au Kremlin-Bicêtre, nous assurons la sécurité, nous faisons le minimum, mais nous ne pouvons pas faire les choix que nous faisons dans les autres villes, et ce n'est pas juste pour les locataires. Nous devons sortir de cette situation au plus vite, et c'est pourquoi j'ai demandé de ne pas attendre le 31 décembre, parce que cela me paraît impossible de prolonger cette situation pendant encore une année.

Quoi qu'il en soit, si vous souhaitez voter contre ou donner votre position, Monsieur CELATI, vous en avez absolument le droit, la parole est libre dans cette instance.

M. M'HALLAH.- Je prends connaissance de ce dossier. Les premiers concernés sont les locataires, ont-ils été consultés sur cette concession pour une coopérative ?

(Intervention inaudible hors micro.)

Mme DELAHAIE.- Excuse-moi, Luc, le Conseil d'administration est un organe dans lequel nous avons le droit de débattre.

M. LADIRE.- Nous ne pouvons pas débattre sur ce qui se décide dans le conseil municipal de la Ville du Kremlin-Bicêtre, pas plus que discuter de ce qu'il se fait au sein du conseil municipal d'Arcueil ou de Villejuif. Nous dépassons nos prérogatives !

Mme DELAHAIE.- Nous avons le droit d'expliquer aux administrateurs ce qu'il s'est passé. L'exercice de la citoyenneté nécessite que tout le monde ait le même niveau d'informations, sinon c'est un déni de démocratie.

M. LADIRE.- Vous pouvez donner l'information, mais je parle du fond du débat.

Mme DELAHAIE.- Il faut donner les bonnes informations à tout le monde. La question n'est pas de savoir si je suis d'accord ou non avec Jean-Luc LAURENT. J'ai appliqué la politique demandée par Jean-Marc NICOLLE quand il était maire, et je fais de même pour Jean-Luc LAURENT depuis qu'il est arrivé, avec la même force et la même conviction. Si des municipalités changent demain, y compris la mienne, j'espère que nous respecterons le choix des maires.

La collectivité de rattachement de notre office public, c'est le GOSB, et le fait que Jean-Luc LAURENT soit devenu maire a remis en cause la décision de la Ville de fusionner avec Valdevy. Effectivement, les locataires n'ont pas été « interrogés » directement, mais ils ne l'avaient pas été non plus pour la fusion. Il n'y a aucune obligation d'organiser un référendum des locataires, et la décision a été prise à travers les votes des électeurs kremlinois dans le cadre des municipales. Ma responsabilité, comme celle de la gouvernance, est de mettre en pratique la décision qui a été prise, et je tente de le faire, mais il y a parfois un écart entre les décisions qui sont prises au niveau municipal et les vecteurs juridiques et législatifs pour les mettre en place. C'est ce que nous sommes en train de vivre.

Ce petit décrochage est difficile à appréhender, mais il n'y a pas de mauvaises questions, et on peut s'interroger sans remettre en cause les choix qui ont été faits. Luc, je fais de mon mieux pour respecter les décisions de toutes les villes autour de cette table et, quels que soient ces choix, je ne les juge pas. Je ne suis pas là pour donner mon point de vue, mais je dois faire en sorte que chacun ait toutes les informations, d'autant plus que, souvent, les électeurs ou les locataires ne se sentent pas légitimes si on ne leur explique pas ce qu'il se passe. Surtout, si vous avez des questions, n'hésitez pas à les poser.

Je vous propose de passer au vote.

Mme PICARD.- Nous devons prendre acte de la prolongation, et nous engager à étudier la lettre d'intention et à mettre en œuvre la délibération.

La délibération n° 20 est adoptée avec 21 voix pour, 1 abstention (M. M'HALLAH), 1 voix contre (M. CELATI).

Mme DELAHAIE.- Je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année. Même si la situation est compliquée pour beaucoup, j'espère que vous vous retrouverez avec les personnes que vous aimez et que vous passerez un bon moment. Je vous donne rendez-vous l'année prochaine. Il y aura des vœux de Valdevy en début d'année, j'y tiens, et vous y serez tous invités en tant qu'administrateurs pour lever le verre de l'amitié. Je remercie également le commissaire aux comptes, que nous inviterons aussi aux vœux. Passez une bonne fin d'année.

La séance est levée à 21 h 20.

Le Conseil d'administration vote à l'unanimité le compte rendu du conseil d'administration du 12 décembre 2022