

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		

PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

17 octobre 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, M. Pascal BRAND, M. Serge CAMIER, M. Jacky CARON, M. Noël CELATI, Mme Véronique CHALMANDRIER, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Philippe LESPINASSE, Mme Dominique MENDES, Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX, M. Stéphane RABUEL, M. Jean OMNES

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE,
M. Pascal BRAND donne pouvoir à M. Jacky CARON,
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à M. OMNES,
M. François DOUCET donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE,
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX
Mme Michèle MATTESCO donne pouvoir à M. Philippe LESPINASSE,

ÉTAIENT ABSENTS

M. Miguel DONGUY,
M. Étienne FABRE.

Points d'actualité

- Les effets de la hausse des prix de l'énergie
Présentation par Sylvère BOUCHETEIL, Directeur du patrimoine

Propositions pour limiter les consommations de chauffage :

- Fournir une température de 19 °C dans tous les logements postérieurs à 2005 ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique.
- Mettre en place un réducteur de nuit dans les logements postérieurs à 2005 ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique.
- Augmenter les provisions de charge pour les résidences concernées par le chauffage urbain et les chaufferies collectives gaz dont les contrats de fourniture d'énergie ne sont pas fixes.
- Démarrage de la saison de chauffe le 17 octobre 2022.
- Réflexion sur le déploiement de systèmes de monitoring de la température dans les résidences non équipées.
- Achever la campagne de déploiement des robinets thermostatiques sur le patrimoine

- Points de tensions sur les équilibres économiques
Présentation par Nathalie VILLEGIER, Directrice Générale Adjointe Ressources Internes

Les tensions en produits comme en dépenses vont s'imposer à nous et dégrader fortement nos équilibres.

Nos seuls leviers sont :

- De maîtriser nos dépenses courantes (frais de gestion) ; ce qui est problématique dans une période de fusion, malgré les subventions d'exploitation.
- De maîtriser le risque impayés (avec une population fragilisée), de réduire la vacance (qui est cependant fortement accrue par les opérations à démolir),
- De réaménager notre dette,
- De réduire notre maintenance/gros entretien,
- De maîtriser les équilibres de nos opérations d'investissement (tant en fonds propres qu'en exploitation).
- D'augmenter les loyers à l'indice IRL 3^{ème} trimestre.

Approbation du procès-verbal de la séance du 5 juillet 2022

Le Conseil d'administration approuve le procès-verbal à l'unanimité

Délibération n°1 Opération de construction de 17 logements – VEFA avec le promoteur IN'LI – 30 rue BERTHOLET à ARCUEIL – Modification du nombre de places de parking

Par délibérations des 15 décembre 2021 et 7 mars 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY a approuvé l'acquisition en VEFA, auprès du promoteur IN'LI, de 17 logements PLUS et PLAI, ainsi que de 8 parkings en sous-sol, au prix de 2 727 euros HT / m² SHAB, parkings compris, au vu de l'avis des Domaines du 27 janvier 2022.

À la suite de la signature de la promesse de vente indiquant 9 places de stationnement au lieu des 8 places initiales, le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour approuver l'acquisition de 17 logements en VEFA ainsi que 9 places de parking auprès du promoteur IN'LI pour un montant de 2 727 € HT par m² de SHAB, parkings inclus, et autoriser Marianne PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes nécessaires à la conclusion de cette vente en VEFA.

En cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale, le Conseil d'Administration autorise la Direction Générale Adjointe à signer ces actes.

La délibération n° 1 est adoptée à la majorité, 1 abstention (M. AGGOUNE)

~~Délibération n° 2 Désignation d'un représentant à la SEMISE~~ Retiré en séance

Délibération n° 3 Avenant à la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sis à Villejuif

L'abattement de 30% de l'imposition des bailleurs sociaux sur la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) pour leur patrimoine situé dans les QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville - anciennes Zones Urbaines Sensibles) leur permet de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité de service aux locataires de ces quartiers et des animations de développement social.

Ces actions viennent renforcer ou compléter les actions de droit commun qui relèvent de la compétence des bailleurs et concernent les thématiques suivantes : l'accroissement de la présence et de la formation du personnel de proximité, le sur-entretien, la gestion des déchets, encombrants et épaves, la tranquillité résidentielle, la concertation et la sensibilisation des locataires, l'animation, le lien social et le vivre ensemble.

Un cadre national conditionne le bénéfice de l'abattement à la signature d'une convention d'utilisation de la TFPB annexée aux Contrats de ville. Ces conventions fixent les objectifs, les programmes d'actions et les modalités de suivi annuel de l'abattement de TFPB.

Une convention a été signée pour les quartiers QPV de Villejuif le 30 septembre 2021 pour l'année 2022.

Cela concerne les résidences suivantes de Valdevy :

- Lebon-Lamartine (563 logements)

Montant annuel de l'abattement TFPB : 155 000 €

- Gouret, Grimau (290 logements)

Montant annuel de l'abattement TFPB : 53 000 €

Prorogation des conventions TFPB en 2023

La durée des contrats de ville a été prolongée jusqu'en 2023 par la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022. Cette prorogation entraîne celle de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées, s'agissant de l'exonération de fiscalité locale pour les commerces de proximité et de l'abattement de 30 % de TFPB dont bénéficient les organismes HLM en contrepartie de la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

A noter qu'il s'agit d'une simple prorogation à l'identique sans interruption, ni modification du périmètre de la convention initiale.

Lors du Bureau Municipal de Villejuif du 6 septembre 2022, la Municipalité a validé le principe d'une prorogation de la convention d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties à Villejuif pour l'année 2023.

L'avenant doit être voté par le Conseil Municipal de Villejuif du 19 octobre 2022. La ville a sollicité l'EPT GOSB pour que ce point soit inscrit à l'ordre du jour du Conseil Territorial prévu le 8 novembre 2022.

Un plan d'action prévisionnel détaillé 2023 sera établi de manière concertée entre la Ville de Villejuif et Valdevy d'ici la fin de l'année.

La délibération n° 3 est adoptée à l'unanimité

Point info : Actions TFPB Arcueil, Gentilly, Vitry

L'abattement de 30% de l'imposition des bailleurs sociaux sur la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) pour leur patrimoine situé dans les QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) leur permet de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité de service aux locataires de ces quartiers.

Ces actions viennent renforcer ou compléter les actions de droit commun qui relèvent de la compétence des bailleurs et concernent les thématiques suivantes : l'accroissement de la présence et de la formation du personnel de proximité, le sur-entretien, la gestion des déchets, encombrants et épaves, la tranquillité résidentielle, la concertation et la sensibilisation des locataires, l'animation, le lien social et le vivre ensemble.

Un cadre national conditionne le bénéfice de l'abattement à la signature d'une convention d'utilisation de la TFPB annexée aux Contrats de ville. Ces conventions fixent les objectifs, les programmes d'actions et les modalités de suivi annuel de l'abattement de TFPB.

Les programmes d'actions prévisionnels 2022 présentés ont été établis conjointement entre Valdevy et les villes d'Arcueil, de Gentilly et de Vitry.

Les programmes d'actions (cf. tableaux en PJ) concernent les quartiers prioritaires politiques de la ville de VALDEVY suivants :

QPV Vitry-sur-Seine :

- Centre-Ville : Defresne – Vilmorin – Robespierre (720 logements)
- Commune de Paris, Capra-Gravier, tour Brique, Petite (1 300 logements)
- Balzac (425 logements)
Montant annuel de la TFPB = 497 800 €

QPV Arcueil-Gentilly :

- Chaperon Vert Arcueil et Gentilly (952 logements)
Montant annuel de la TFPB = 231 500 €

Nb concernant le tableau joint : les montants non dépensés en 2021 en raison du COVID (3^{ème} confinement), soit 95 000 € ont été reportés en 2022.

QPV Arcueil :

- PVC - Les Irlandais – Cherchefeuille (770 logements)

Montant annuel de la TFPB = 177 000 €

Nb concernant le tableau joint : Les montants non dépensés en 2021 en raison du COVID (3^{ème} confinement), soit 23 700 € ont été reportés en 2022.

Délibération n°4 PSP CUS : désignation du groupe de travail de 8 membres issus du conseil d'administration

Une convention d'utilité sociale (CUS) est un contrat conclu entre chaque organisme de logement social et l'État, pour une période de six ans, portant sur :

- La gestion patrimoniale,
- L'occupation sociale du parc,
- La politique des loyers et la qualité du service rendu aux locataires,
- La politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement,
- La politique d'accèsion de l'organisme
- Et la concertation locative.

Des objectifs sont fixés pour chaque aspect de ces politiques dont le niveau de réalisation est mesuré via des indicateurs.

La conclusion d'une CUS est obligatoire, sous peine de sanctions.

VALDEVY ayant la particularité d'avoir vécu deux fusions successives, la signature de la CUS a été reportée.

Cependant, nous nous sommes engagés à une signature à l'été 2023.

La CUS s'appuie sur un PSP réalisé dans les 3 années précédentes.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) est une démarche obligatoire pour les organismes de logements sociaux. Le PSP vise à anticiper l'évolution du parc immobilier et adapter l'offre de logements à la demande et à l'environnement.

La démarche est matérialisée par l'élaboration d'un document de référence pour chaque organisme.

Le PSP définit les orientations pour le patrimoine pour les 10 ans à venir.

Comme indiqué lors du Conseil d'administration du 15 avril dernier, les consensus de concertation et d'orientation et le Conseil d'orientation politiques seront associés aux différentes étapes.

Les associations de locataires au-delà des CCO seront plus particulièrement parties prenantes dans l'élaboration de la CUS.

Par ailleurs, un groupe de travail de 8 membres issus du CA est constitué pour participer et suivre les travaux.

Le groupe de travail se réunira en parallèle du comité de pilotage (constitué des pilotes du projet, des Directions Générales Adjointes et de la Directrice Générale). Il sera réuni à chaque étape décisionnaire du processus.

Dans le respect de la gouvernance, les Vice-présidents seront informés et valideront les décisions selon le rythme de travail, soit toutes les 6 à 8 semaines.

Le processus sera mené en interne par des groupes de travail, composés de collaborateurs permettant de recueillir l'expertise patrimoine, technique, locative et une connaissance fine de la vie de l'immeuble et de son environnement.

Il est proposé de porter à 9 membres le groupe de travail

Les 9 membres du Conseil d'Administration composant le groupe de travail « CUS-PSP » sont :

- Fatah AGGOUNE
- François DOUCET
- Jean OMNES
- Michèle MATTESCO
- Stéphane RABUEL
- Liliane CHARBONNIER
- Noël CELATI
- Dominique MENDES
- Edith PESCHEUX

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

Délibération n°5 Admission en non-valeur

La demande d'admission en non-valeur et l'information d'effacements de dettes consécutives à des Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) concerne respectivement :

17 locataires déclarés en faillite personnelle, par suite d'un dépôt de dossiers de surendettement, pour un montant total de **110 886,09 €** portant sur la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 30 septembre 2022

42 certificats d'irrecouvrabilité concernant *des locataires partis*, établis par notre cabinet de recouvrement extérieur LAUZANNE ou EVIDENCE pour un montant de **160 374,20€** qui déclarent que toutes les démarches nécessaires ont été effectuées pour tenter de parvenir au recouvrement de ces créances.

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

Délibération n°6 Délégation de signature Monsieur Guillaume MARTIN

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

La délibération n° 6 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°7 Délégation de signature Madame Carole GIRARDIN

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

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

Délibération n°8 Délégation de signature Madame Jennifer VALLES

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

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

Délibération n°9 Délégation de signature Madame Claudine CALENDRA

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

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

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