

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 7 avril 2023, s'est réuni le 17 avril 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

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

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

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

20 mars 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, M. Shamime ATTAR, M. Pascal BRAND, M. Serge CAMIER, M. Noël CELATI, M. Gilbert CHASTAGNAC (à partir de la délibération n° 1), Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY (à partir de la délibération n° 2), M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE,
Mme Véronique CHALMANDRIER donne pouvoir à M. Pascal BRAND,
Mme Liliane CHARBONNIER donne pouvoir à Mme Dominique MENDES,
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
Mme Marie JAY donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE (jusqu'à la délibération n° 2),
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX.

ÉTAIENT ABSENTS

Mme Bianca BRIENZA,
M. Miguel DONGUY,
M. François DOUCET,
M. Étienne FABRE,
Mme Marie-Louise KANCEL,
M. Philippe LESPINASSE.

La séance est ouverte à 18 h 10.

Mme DELAHAIE.- Bonsoir à toutes et à tous. Nous avons le quorum, il ne manque qu'un ou deux élus qui nous ont annoncé leur retard. Je vous propose de commencer, quitte à inverser les délibérations, car je pense que M. CHASTAGNAC veut assister au débat d'orientation budgétaire (DOB).

Tout d'abord, je vous donne les participants.

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

Mme DELAHAIE.- En ouverture, je voulais vous remercier d'être présents, même si ce soir l'actualité se trouve plutôt à l'Assemblée nationale que dans notre hémicycle. Bien sûr, on ne peut pas dire qu'il y ait de petits et de grands hémicycles, et nous avons énormément de choses à régler qui auront des conséquences sur la vie de nos locataires, mais nous avons tout de même tous les yeux rivés sur la situation nationale.

Dans les points d'actualité, je vous informe que M. CELATI m'a adressé un courrier dans lequel il a posé plusieurs questions, je vous propose donc de lui laisser la parole avant d'ouvrir l'ordre du jour. Nous allons vous distribuer son mail. Ensuite, j'aborderai la question qui m'a été posée plusieurs fois par la CLCV sur la place de la CNL dans les compositions des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Il n'y a qu'une représentante de la CNL ce soir, je ne lui ferai pas porter le poids de ce sujet, mais je vous répondrai ce que je peux à la place qui est la mienne.

Je vous laisse la parole, Monsieur CELATI.

M. CELATI.- Dans mon mail, je demandais simplement que nous fassions un point d'information sur le dossier de sortie de l'agence du Kremlin-Bicêtre, dans la mesure où une échéance est bientôt prévue. Ma deuxième question portait sur le groupe de travail sur la convention d'utilité sociale (CUS), mais j'ai reçu une réponse par courriel.

Mme DELAHAIE.- Je vous laisse quelques minutes pour prendre connaissance de la lettre que j'ai envoyée à M. LAURENT et de la réponse qu'il m'a faite. Je pense que tout y est à peu près expliqué. Nous avons eu une réunion avec l'ensemble des maires et des vice-présidents pour réaffirmer à M. LAURENT que notre volonté est évidemment de trouver une issue le plus rapidement possible. Cette réunion a été suivie d'un courrier que je lui ai adressé pour fixer les termes de cette entrevue, avec deux points spécifiques : se mettre d'accord rapidement et obtenir une offre de la part de la coopérative le plus rapidement possible.

À l'occasion de la nouvelle année, j'ai rencontré toutes les agences, sauf celle de Cachan, pour des raisons d'agenda. Entre les journées de grève, les congés et le calendrier contraint de l'ensemble des élus, nous n'avons pas encore réussi à trouver le temps. Pour Cachan, nous ferons donc un moment de convivialité plutôt que des vœux. Ces rencontres sont souvent le jeudi, mais il y a des journées de grève le jeudi en ce moment et je ne veux pas entraver le droit de grève de nos agents, j'ai donc préféré reporter encore le rendez-vous cette semaine.

Quoi qu'il en soit, j'ai rencontré l'ensemble des autres agents, y compris de l'agence du Kremlin-Bicêtre. J'y ai trouvé une situation difficile à supporter, pour eux mais aussi pour nous, qui sommes toujours en responsabilité de ce personnel. Beaucoup d'inquiétude et de souffrance au travail s'ajoutent à des équipes qui se réduisent, dans un contexte où il est impossible pour nous d'embaucher. Nous ne pouvons pas recruter du personnel qui, demain, travaillera pour une autre structure, d'où ma demande d'avancer très rapidement. Je le dis ici devant le Conseil d'administration, je suis très inquiète de la situation des agents qui travaillent aujourd'hui pour le patrimoine du Kremlin-Bicêtre et du service qui est rendu aux locataires.

Madame MUSEUX, je ne vous en veux pas, mais je lis les courriers qui sont distribués au Kremlin-Bicêtre et je les trouve inélegants à mon égard et injustes. Ils me font porter toute la responsabilité. Si j'avais les moyens de faire au Kremlin-Bicêtre ce que je fais dans les autres agences, il y aurait une marge d'amélioration, et non une marge de dégradation. Je prends sur mes épaules cette situation difficile, c'est le jeu, il faut que quelqu'un le fasse, mais je ne crois pas que j'en sois responsable. J'attends une offre. Quand l'offre me sera faite, nous ferons au mieux.

La situation est celle-ci. Nous avons proposé d'étudier une reprise dans le cadre d'une cession avec une fourchette basse. Aujourd'hui, le patrimoine est évalué à 40 millions d'euros. En fonction de la date où nous nous mettrons d'accord sur l'offre, nous pourrions avoir une reprise des emprunts en cours de 31 millions d'euros, ce qui nous ferait une soulte de l'ordre de 9 millions d'euros. C'est notre mode de calcul.

Visiblement, il y en a un autre, puisqu'on nous dit que la somme de 9 millions est une fourchette haute. Avec l'accord de M. LAURENT, j'ai demandé aux services de contacter un directeur général adjoint (DGA) de Logial pour recevoir leur offre. Pour l'instant, nous ne l'avons pas, mais je présume que nous l'aurons dans quelques semaines. À partir de là, nous pourrions nous mettre d'accord le plus rapidement possible.

Aujourd'hui, il faut vraiment soit que nous reprenions la main sur la gestion courante du Kremlin-Bicêtre, soit que la cession se fasse rapidement. Je n'imagine pas faire travailler des agents dans de telles conditions une année de plus et avoir un service aux locataires aussi dégradé simplement parce que nous n'avons pas la main pour faire ce qu'il faudrait faire.

La deuxième question posée par M. LAURENT est toujours la même, nous y avons déjà répondu 50 fois, il exprime le souhait d'entamer le plus tôt possible la mission d'audit technique du patrimoine. Il y a eu une discussion entre Logial et nos services, il s'agit simplement d'ouvrir des portes. Il n'y a évidemment pas de soucis, je l'ai répété plusieurs fois, nous donnerons toutes les informations nécessaires à toute personne qui viendrait de Logial pour faire une visite afin d'établir un audit. Le but pour nous est que cela se passe le plus vite possible, et non pas de freiner le processus. Ce patrimoine doit être cédé, et il doit l'être dans les meilleures conditions.

Voilà ce que je peux vous dire, Monsieur CELATI, sur mon point de vue. Madame MUSEUX, vous pouvez peut-être nous dire quelques mots.

Mme MUSEUX.- Il est clair que Le Kremlin-Bicêtre veut toujours sortir de Valdevy. Nous espérons que cela se fera au plus vite.

Par rapport à l'audit technique du patrimoine, si j'ai bien compris, il y a un manque de mise à disposition de personnes de Valdevy pour rencontrer M. CHASTAGNOL, de Logial, à ce sujet. J'en suis restée à cette information. C'est de là que découlera le calcul du montant de la soulte dans la fourchette qui a été indiquée, entre 5,5 millions et 10,5 millions.

Mme DELAHAIE.- Ce que je crois après en avoir discuté plusieurs fois avec M. LAURENT, c'est que nous ne nous comprenons pas. Toute personne qui veut travailler sur la soulte peut venir, nous lui ouvrirons le patrimoine et lui proposerons de discuter avec Aurélie DENIMAL, responsable du patrimoine, et avec la directrice générale. *A priori*, les services ont compris que cette demande était tout à fait légitime et qu'il n'y avait aucun souci. Marianne, vous pouvez peut-être en dire un mot.

Mme PICARD.- J'ai eu un échange la semaine dernière avec M. CHASTAGNOL et Nathalie VILLEGIER. Le prestataire qui est chargé de réaliser le plan stratégique du patrimoine (PSP) pour la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Kremlin-Bicêtre Habitat, Aatiko, a besoin de visiter le patrimoine, mais nous avons déjà répondu positivement à cette demande. Dans le cadre du calendrier de travail pour la cession, une réunion sera consacrée à la question patrimoniale. Nous y participerons avec Aurélie DENIMAL et Nathalie VILLEGIER. C'est dans le calendrier. Nous devons nous mettre d'accord mercredi sur les thématiques à travailler pour la cession.

Nous en sommes là des échanges et de la compréhension que nous avons de la demande. Nous avons évidemment dit qu'il n'y avait pas de problème, comme nous l'avions déjà dit lors de la réunion avec les maires.

Mme DELAHAIE.- Pour moi, cette question n'est pas un problème. Il reste que l'offre doit nous être faite rapidement. Je ne vais pas réadresser un courrier à M. LAURENT, mais je le ferai si nécessaire. Vu ce que j'ai observé à l'agence du Kremlin-Bicêtre, je n'imagine pas une seconde prendre la responsabilité de cette situation pendant encore plusieurs mois. À un moment ou à un autre, je devrai prendre des décisions dans l'attente de cette offre.

Je vous le dis pour que ce soit transparent et clair au niveau du Conseil d'administration, ce qu'il se passe au Kremlin-Bicêtre aujourd'hui est difficile à assumer pour la direction générale et pour moi-même. Ce n'est pas ainsi que nous envisageons les choses. Il faudrait embaucher, mais je comprends bien que ce n'est pas moi qui peux embaucher aujourd'hui, il faudrait déployer du personnel, rattacher certains agents, recréer des équipes, une dynamique, etc. Aujourd'hui, je ne le peux pas. Les agents se sentent très isolés. Ils comprennent la problématique dans laquelle je suis et ont été très sympathiques au vu de la difficulté qui

est la leur. Ils m'ont reçue avec bienveillance et, si la discussion ne peut pas être qualifiée de sereine puisqu'elle était porteuse de beaucoup de souffrance, elle n'a pas non plus été conflictuelle.

C'est difficile pour une élue d'entendre autant de souffrance et de ne rien faire. Je vous le dis, je le dirai à M. LAURENT quand je le verrai, il faut que nous ayons une offre très rapidement et que la situation se règle.

M. CELATI.- J'ai une demande de précision. Quand vous dites « très rapidement », une date butoir a-t-elle été annoncée ? Il faut être clair jusqu'au bout.

Mme DELAHAIE.- Le 31 mars. C'est la date à laquelle l'offre doit nous parvenir.

Mme VILLEGIER.- C'est ce qui était indiqué dans la dernière délibération que nous avons passée au Conseil d'administration.

M. ATTAR.- Je comprends que cette offre ne peut pas avoir lieu tant qu'il n'y a pas eu de visite du patrimoine. Dans ce cadre, cela me paraît compliqué que Le Kremlin-Bicêtre fasse une offre dans les temps. C'est le serpent qui se mord la queue : tant qu'il n'y a pas de visite du patrimoine, ils ne peuvent pas faire d'offres, donc nous ne pouvons pas engager la vente.

J'entends que tout le monde est d'accord autour de la table pour permettre au Kremlin-Bicêtre de faire ses visites et d'engager le plus rapidement possible le processus de vente, mais *a priori* cela pêche un peu du côté du Kremlin-Bicêtre. Je suis désolé, je dis les choses clairement. Nous nous sommes vus il y a trois mois et rien ne semble avoir bougé depuis. C'est ce que je comprends.

Mme DELAHAIE.- J'attire votre attention sur le fait que la somme de 40 millions d'euros ne sort pas de mon chapeau, elle est le résultat objectif des contrôles de l'ANCOLS, des Domaines, etc. Beaucoup de choses ont permis d'aboutir à ce chiffre. Je laisse la parole à Marianne pour tout expliquer.

Mme PICARD.- Lors de l'offre initiale qui a été étudiée au Conseil d'administration de juillet, nous avons eu un courrier de la SCIC qui repartait de cette offre, qui correspondait à l'entrée du patrimoine du Kremlin-Bicêtre dans la fusion. Au départ, nous étions sur une valeur nette comptable qui entrait dans le patrimoine. Au moment de la fusion, comme pour Vitry et Villejuif, nous entrons avec une valeur estimée. À cette valeur, nous déduisons les emprunts, ce qui donne la soulte. Compte tenu des échanges et de la demande de M. LAURENT de réduire cette soulte au maximum, nous nous demandons comment faire pour réduire la valeur du patrimoine. Si la valeur du patrimoine n'est pas de 40 millions d'euros mais par exemple de 35 millions d'euros, les 5 millions d'euros de décalage impactent Valdevy.

Mme DELAHAIE.- Nous attendons donc une offre pour le 31 mars. Il est évident que si le cabinet Aatiko Conseils nous téléphone pour visiter le patrimoine, même si c'est la veille pour le lendemain, tout le monde sera prêt à aider les équipes du Kremlin-Bicêtre pour que les choses se fassent très vite. Malgré tout, nous ne sommes pas liés à cette société d'audit de conseil et je ne peux pas exiger de ce cabinet que je n'ai pas mandaté de se presser. Marianne me dit qu'en plus ils connaissent le patrimoine, puisqu'ils avaient déjà réalisé le précédent PSP. Je pense donc que nous pourrions faire les choses assez rapidement.

M. CELATI.- Le foncier évoluant à la hausse avec la ligne 14, etc., la valeur du patrimoine ne risque-t-elle pas d'augmenter pendant que nous attendons ?

M. AGGOUNE.- Potentiellement, c'est possible. En tout cas, nous ne nous battons pas pour que ce soit le cas, sinon cela surenchérait le coût de sortie. Ce qui est dommageable, tant pour la Ville du Kremlin-Bicêtre que pour nous, c'est que nous n'arrivons pas à trouver une solution sans 5 millions ou 8 millions d'euros à charge, d'un côté ou de l'autre. Le législateur ne nous permet pas de faire un coût zéro pour les deux parties, c'est ce qui est embêtant.

Je vous le dis tranquillement, nous ne pourrions pas retirer 5 millions d'euros de notre budget pour l'investissement, l'entretien du patrimoine, etc. C'est intenable. De l'autre côté, pour Logial, qui achètera le patrimoine, même si c'est son choix, la situation est la même. Le sujet est là. Nous espérons que, avant le 31 mars ou au moins d'ici le mois de juin, notre Conseil d'administration délibérera pour permettre au Kremlin-Bicêtre de gérer son patrimoine comme il le souhaite, en toute souveraineté, et pour nous permettre d'avancer tranquillement sur nos projets.

Mme DELAHAIE.- C'est compliqué à comprendre pour moi, je suppose donc que cela peut l'être aussi pour vous, mais, pour faire simple, s'il y a un *gap* de 5 millions d'euros entre ce que nous avons acquis et ce que nous rétrocédons, il y aura à un moment ou à un autre un trou dans les comptes de Valedvy.

Mme MENDES. - On dit « Valdevy », mais ce sont les locataires des autres villes qui auront, d'une manière ou d'une autre, à supporter ce delta. C'est un peu difficile à envisager.

Mme DELAHAIE.- C'est ce que j'ai essayé de traduire dans mon courrier avec la phrase politiquement correcte « permettant de sécuriser juridiquement les parties et de préserver les capacités financières de Valdevy pour réaliser les travaux et opérations sur le territoire des Villes restant dans la fusion ». Cela veut dire ce que cela veut dire. Je pense que nos fonds propres seront attaqués, ou qu'il faudra que nous augmentions notre volume de dette. En tout cas, vous voyez que si nous passons de 9 millions à 5 millions d'euros, comme le disait Marianne, il faudra trouver 4 millions d'euros. Or, je ne vois pas qui pourra abonder nos fonds propres vu la situation dans laquelle les Villes sont aujourd'hui. Même si nous trouvons une façon de le faire de façon réglementaire, aucune Ville n'a aujourd'hui dans ses caisses des dodus dormants, contrairement à ce que le gouvernement pourrait parfois nous faire croire.

Il y a donc le souci de nous mettre d'accord, mais aussi que ce montant soit le plus bas possible pour nos locataires. Nous sommes dans l'attente et nous avons la date du 31 mars. Si les choses ne sont pas enclenchées, très sincèrement, nous nous retrouverons dans une situation où il n'y aura plus personne pour travailler au Kremlin-Bicêtre. Les agents n'ont qu'une envie, c'est de partir, et je les comprends. Ils sont militants du logement social, ils travaillent pour un office public, ils croient en leur travail, mais ils sont dans une situation dégradée alors qu'il y a du travail dans beaucoup d'autres offices publics et dans le logement social. Je reviendrai vers vous, mais je ne suis pas en capacité d'assumer de telles dégradations de service, et il y a des endroits pour lesquels nous devons clairement nous poser des questions après le 31 mars si nous ne trouvons pas de solutions, notamment de sécurité. J'espère, comme tout le monde, que nous trouverons une solution avant.

Une dernière petite chose. Dans les discussions avec M. LAURENT, il nous a fait savoir qu'il n'était plus d'accord pour revenir sur des questions législatives, et je le comprends. Il ne veut pas rediscuter avec le législateur et souhaite sortir. Il sait que si nous rouvrons des discussions pour demander des amendements, une modification de la loi, cela prendra un an et demi ou deux ans de plus, et il ne le souhaite pas. Maintenant, nous devons avancer sur la question de l'offre, il nous l'a clairement exprimé.

Avez-vous d'autres questions ?

M. M'HALLAH.- Au-delà des débats techniques et des finances pour le patrimoine de Kremlin-Bicêtre, vous citez une situation alarmante et évoquez des salariés en souffrance. J'en conclus par extension que le service au quotidien des locataires se dégrade. Il faut trouver une solution rapidement, les locataires aussi ont besoin d'une vision à long terme.

Mme DELAHAIE.- Je suis d'accord avec vous, je ne peux qu'aller dans votre sens, mais c'est une abstraction. Une fois que nous avons dit cela, nous ne pouvons pas forcément faire plus.

M. ATTAR.- Madame la Présidente, pourrions-nous savoir le 1^{er} avril si une offre vous a été remise ou non pour que nous sachions si les délais évoqués ont été tenus ?

Mme DELAHAIE.- Je vous adresserai une information dès que nous avançons dans les étapes. Nous aurons le DOB tout à l'heure et c'est vrai que nous n'incluons rien sur Le Kremlin-Bicêtre, alors que, malgré tout, nous ne sommes pas totalement détachés de ce qu'il s'y passe. Vous avez raison, c'est une situation abstraite qui est compliquée à gérer pour tout le monde, mais il y a de la souffrance. Je vous le dis brutalement parce que c'est ainsi qu'on me l'a présenté. Ces personnels sont vraiment en difficulté.

Ensuite, je voulais revenir sur la question posée par la CLCV. Il se trouve que le cadre réglementaire dit que nous ne sommes pas obligés d'avoir des administrateurs dans les CALEOL que nous avons mises en place. Cela nous aide, puisque, comme nous avons cinq villes, les administrateurs passeraient leur temps dans les CALEOL. Ces dernières ont été formées, mais la CLCV se plaint du fait que la CNL est présente dans je ne sais plus combien de CALEOL, et la CLCV est présente dans une CALEOL où l'administrateur n'habite pas, en l'occurrence Cachan. Une discussion est en cours pour procéder à des modifications.

Personnellement, je ne peux pas intercéder sur cette question et je pense qu'il doit y avoir un échange entre les administrateurs, en tout cas entre les représentants de locataires, pour se mettre d'accord. Je ne peux rien dire de plus.

M. M'HALLAH.- Nous vous avons effectivement interpellée à plusieurs reprises, ainsi que Mme la Directrice générale, mais nous n'avons pas eu de réponse à ce jour. Nous avons un courrier de notre UD, au niveau départemental. En tant qu'association qui représente plus de 303 administrateurs au sein de l'hexagone, reconnue par les législateurs et par l'ensemble des administrateurs, ainsi qu'au niveau européen par ses démarches, nous pensions recevoir une réponse. À vrai dire, j'ai reçu aujourd'hui un retour avec des textes de loi de Légifrance, mais je ne sais pas si c'est une réponse à proprement parler. En tous les cas, nous aurions souhaité une réponse écrite de votre part.

Pour les CALEOL, nous avons procédé à un vote. La CNL nous avait demandé de prendre la CALEOL de Cachan, nous avons donc joué le jeu et je me suis proposé. Je suis titulaire sur cette CALEOL, mais à ce jour je n'ai reçu aucune convocation. Des choses ont été actées mais ne sont pas respectées, malheureusement. C'est la raison pour laquelle nous sommes venus vers vous, et nous aimerions rediscuter des CALEOL lors d'un prochain Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas été convoqué, c'est que nous avons dû commettre une erreur administrative. Que ce soit très clair entre nous, il n'y a pas de velléité de la gouvernance, ni de Céline DI MERCURIO, ni de moi-même, de vous écarter de la CALEOL.

Je vais réexpliquer le problème pour tout le monde. Vous êtes actuellement membre de la CALEOL de Cachan, avec une connaissance assez moyenne de la situation de Cachan. Puisque je préside celle d'Arcueil, je constate que, quand les représentants des locataires qui siègent à la CALEOL connaissent la ville, ils sont un appui majeur pour attribuer. C'est eux qui savent, tout autant que moi, puisque je me balade sur le patrimoine, et ils donnent un avis tout à fait éclairé. Je comprends qu'aujourd'hui M. DONGUY, administrateur à Cachan, vous a dit qu'il souhaiterait être membre de la CALEOL de Cachan. Il m'en a fait part également. Cela ne paraît pas totalement dénué de bon sens. Vous, vous vous plaignez du fait que, à Vitry, on ne vous a laissé qu'une place de suppléant.

Je ne peux pas intercéder. On m'a parfois reproché – plus souvent la CNL, je l'avoue – d'avoir poussé les choses à s'organiser quand elles ne s'organisaient pas d'elles-mêmes. Je ne peux donc rien faire, Monsieur M'HALLA, très sincèrement. Vous avez l'air de m'en vouloir à moi. Vous avez demandé s'il était nécessaire d'être administrateur pour être membre de la CALEOL, nous avons répondu que non, et nous vous avons proposé le texte réglementaire pour vous aider à discuter avec vos collègues de la CNL. Oui, d'un point de vue strictement réglementaire, vous pouvez rester à Cachan. Néanmoins, est-ce l'intérêt de l'organisme, l'intérêt des locataires et votre intérêt même ? Je n'en suis pas persuadée. C'est à vous de voir si vous voulez rester à Cachan, mais à un moment il faudra que vous en discutiez avec M. DONGUY. Sa demande est aussi entendable.

Malgré tout, je n'y suis pour rien. Je vous rappelle que les désignations se sont faites dans un petit fouillis. Je vous ai laissé vous entendre, voir ce que vous pouviez faire, mais vous ne vous étiez pas mis d'accord à l'avance, et ce n'est pas de mon fait. En tout cas, je vous rassure, il n'y a pas de velléité de la part de Valdevy de prendre une décision contre le Conseil d'administration, mais je ne prendrai pas de décision et je ne prendrai pas parti pour les uns ou les autres dans le cadre de mes fonctions.

Je vous propose de passer à l'ordre du jour, à moins que vous vouliez nous dire quelque chose.

M. M'HALLAH.- J'en prends acte. Je me tournerai vers mon UD et nous agissons en conséquence avec toutes les mesures qui nous sont données pour agir. Merci.

Mme DELAHAIE.- Excusez-moi, mais, pour être très précis, que me demandez-vous ?

M. M'HALLAH.- Comme je vous l'ai dit, je vous demande de revoir les attributions lors d'un nouveau Conseil d'administration pour répartir de manière égalitaire et pour qu'un administrateur élu soit prioritaire.

Mme DELAHAIE.- Vous souhaitez que la CNL vous rétrocède une place à la CALEOL de Vitry, c'est cela ?

M. M'HALLAH.- J'ai dit que nous souhaitions revoir les CALEOL.

M. ATTAR. - Excusez-moi, Madame la Présidente, mais un vote a eu lieu en Conseil d'administration. J'entends que tout le monde ne soit pas satisfait de la répartition des uns et des autres, mais le vote a été prononcé, il est acté, signé. L'ordre du jour est très conséquent, ce serait bien que nous passions à autre chose. J'entends Hedi, mais c'est une discussion qui doit avoir lieu entre organisations de représentants des locataires. La gouvernance ne peut pas agir sur un sujet pour lequel un vote a eu lieu, signé sur le procès-verbal, sur lequel vous vous êtes mis d'accord. Si vous n'êtes plus d'accord avec ce que vous avez décidé précédemment, à vous de vous retrouver et de proposer un nouveau vote sur une nouvelle répartition. En tout état de cause, à part vous, organisations représentatives des locataires, nous ne pouvons rien faire.

M. M'HALLAH. - Que nous soyons bien clairs, nous avons seulement interpellé la direction générale par mail, à aucun moment nous n'avons voulu que cela fasse l'objet d'un débat au Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE. - Très bien. Dans ce cas, vous me donnerez la teneur des discussions que vous avez eues avec M. DONGUY. Nous passons à l'ordre du jour.

Approbation des procès-verbaux des séances du 17 octobre et du 12 décembre 2022

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

Les procès-verbaux des séances du 17 octobre et du 12 décembre 2022 sont approuvés.

Mme DELAHAIE. - Je vous propose de traiter la délibération n° 2 en attendant l'arrivée de M. CHASTAGNAC.

Délibération n° 2 : Application des loyers PLUS aux logements PLS vacants

Mme DELAHAIE. - C'est une question qui pose souci depuis plusieurs années à Arcueil. Je donne l'exemple d'Arcueil, mais, une fois cette délibération passée, cela nous permettra de regarder l'ensemble du patrimoine. Vous savez qu'il y a une différence de loyer entre les logements financés par prêt locatif à usage social (PLUS) et les logements financés par prêt locatif social (PLS). Ce problème ne se joue pas de la même façon dans toutes les villes, mais, aujourd'hui, nous avons d'énormes difficultés avec le grand volume de PLS que nous avons à Arcueil.

Dans le diffus, cela se passe à peu près bien. En revanche, nous avons un bâtiment complet et nous avons énormément de mal à en attribuer les logements. Au moment où nous avons construit ces PLS, LogiRep en a construit, et nous nous retrouvons aujourd'hui avec une offre trop importante pour la demande sur notre ville. J'avais demandé plusieurs fois que nous regardions cette question, et nous avons enfin trouvé une réglementation qui pourrait nous permettre de déclasser certains PLS en PLUS. Évidemment, nous perdrons un peu d'argent, mais au vu de la vacance que nous avons parfois sur ces logements, notamment les plus grands, cela vaut le coup.

Il y aura une règle selon le nombre de mois vacants, qui devra être conséquent. Tous les PLS ne seront pas déclassés. Je souhaite en garder à certains endroits, notamment sur le quartier du Chaperon-Vert, où il y a énormément de PLUS. Nous voulons garder de la mixité. Cela ne concernera donc pas tous les PLS de notre patrimoine. Une fois que nous aurons pris cette délibération, nous ferons peut-être une information pour bien expliquer comment, à l'issue de ce travail, nous nous organiserons.

Pour le moment, nous devons prendre cette délibération pour changer le loyer de ces PLS et les remettre en PLUS. En termes de volume, cela concerne cinq logements à Villejuif, sept logements à Arcueil et six logements à Gentilly.

M. AGGOUNE. - Je voudrais dire que je me félicite de cette délibération. Le PLS est inaccessible à 93 % ou 94 % des personnes éligibles au logement social dans ma ville. Pour des deux-pièces à 940 euros, nous avons des vacances de logements de 18 mois. Si vous faites le calcul, vous comprendrez le coût perdu. Certes, nous allons perdre en recettes, mais en termes de « rentabilité sociale », si je peux utiliser ce terme, ou en tout cas de réponse sociale vis-à-vis des demandeurs de logements, ce sera plus juste. Ce changement pourra entraîner des déséquilibres sociaux, mais il permettra aussi de mettre à disposition plus facilement le parc de logements sociaux de notre patrimoine à des jeunes, d'autant plus qu'il n'y a que des studios, T1 et T2.

Je ne peux que m'en féliciter. Si nous pouvons aller le plus rapidement possible, ce sera parfait. Je le dis, sur les six dossiers que nous avons passés, trois étaient vacants depuis 12 mois.

Mme DELAHAIE.- Pour information, à Arcueil, ce bâtiment rue des Grandes-Maisons sur le Coteau était une opération urbaine de la Ville qui avait la fin d'un portage financier. Pour régler la question du portage de ce terrain, il y a eu la vente pour une copropriété. C'était il y a 15 ans maintenant. Pour que cette vente se fasse avec le pourcentage de logements sociaux, donc pour équilibrer l'opération, nous avons créé un bâtiment de PLS. Malheureusement, cela reste très compliqué à gérer, d'autant plus avec un bâtiment entier et qui ne se situe pas à côté des transports en commun.

Je m'en félicite aussi. Parfois, nous en arrivions à accepter des locataires avec des demandes de trois semaines.

M. BRAND.- C'est une excellente nouvelle de permettre aux demandeurs rentrant dans ces conditions d'accéder à ces logements, qui, jusqu'à présent, étaient vacants. C'était une grosse perte pour le bailleur, je n'en disconviens pas.

Le seul bémol que je mettrais, c'est que les plafonds d'accès, *a priori*, interdisent à une couche de la population d'accéder à ces logements PLS. Baisser les loyers pour permettre à une population d'acquérir les logements, c'est très bien, mais que fait-on de la population qui ne rentre pas dans les critères de plafonds ? On les oblige à aller vers le privé, avec toute la difficulté que cela donne sur l'accession aujourd'hui. Ce sont encore ces populations que nous laisserons de côté. Je ne dis pas qu'il ne faut pas le faire, au contraire, mais je pense que cette question de plafond est importante, d'autant plus que nous n'avons aucun moyen aujourd'hui pour y répondre, alors qu'on nous avait promis de peut-être revenir dessus. C'est vrai que les « peut-être » durent, mais aujourd'hui il existe une couche de population pour laquelle le logement social est inaccessible parce que les personnes ont 1 000 ou 2 000 euros de plus que le plafond posé arbitrairement par l'État. C'est dommage.

Mme DELAHAIE.- Vous avez totalement raison de rappeler cette question du plafond. Malheureusement, je ne sais pas s'il sera revu. Nous avons eu un quinquennat socialiste dans lequel nous avons été un certain nombre à porter ce débat, nous avons parlé de la maîtrise des loyers sur les grandes agglomérations, mais il n'a pas été pris en compte. La question des plafonds de ressources divise la gauche, c'est donc compliqué de l'aborder même quand elle est en responsabilité. En tous les cas, j'adhère totalement à ce que vous avez dit.

M. LADIRE.- Ce que vient de dire M. BRAND est une vraie question. On peut remarquer que certaines populations qui entrent dans un logement financé par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), par exemple, si elles ont une augmentation de leurs revenus, même légère, se voient imposer un surloyer. C'est un vrai crève-cœur pour nous. Une partie de cette population connaît nos quartiers populaires et a envie d'y rester, mais ce surloyer que nous imposons à ces locataires parce que nous appliquons la loi liée aux plafonds des ressources fait qu'ils sont poussés vers la sortie. S'ils n'ont pas les moyens d'accéder aux logements accession à la propriété, on les envoie dans le privé, et cet effort de mixité sociale que nous faisons, qui correspond à nos valeurs et sur lequel nos Villes s'engagent, est perdu, puisque ces personnes ne restent pas dans le logement social. Quand elles se retrouvent à payer un F3 à 1 200 euros avec le surloyer qui leur est imposé, elles se disent qu'il est temps pour elles d'aller ailleurs.

Nous avons une vraie problématique à ce niveau dans nos villes, et c'est vrai que, dans le cadre de la cartepétition ou des rendez-vous avec le ministre, il faudra dire quelque chose sur ces aspects. À la Ville de Vitry, nous avons rendez-vous le 13 avril, et ce sont des éléments que nous mettrons en relief. Nous poussons nos locataires vers la sortie et on nous dit que la solution serait le logement intermédiaire. Vous voyez, c'est un paradoxe. Nous construisons du logement social pour accueillir tout le monde, et finalement nous les faisons fuir parce que nous leur imposons un surloyer. Quelle est la solution, finalement, pour garder les personnes qui ont envie de rester ? Si les locataires en question voulaient partir, je vous dirais que c'est de bonne guerre, mais certains veulent rester. Comment faisons-nous ? Nous les poussons vers les autres villes, et nous restons dans le même carcan ?

Il y a une vraie problématique et je ne sais pas quels sont nos leviers, comment nous pouvons agir, user de tout notre poids. Je pense que nous ne sommes pas les seuls bailleurs sociaux à avoir ces problématiques, nous pourrions peut-être faire quelque chose en commun. L'USH peut-elle aborder des éléments ? Si

aujourd'hui nous devons faire le compte chaque fois des locataires à qui on a imposé un surloyer et qui doivent partir... Nous, c'est le PLAI, donc il n'y aura pas de vacances, mais je veux dire que cela reste une problématique.

Mme DELAHAIE.- Il faut peut-être mettre cela en parallèle avec la question des quartiers prioritaires de la ville (QPV) qui sont en train d'être discutés. À Arcueil, les premières discussions ont eu lieu entre l' élu en charge de la politique de la ville et la préfecture, et nous allons perdre un des quartiers. Nous y gardions quelques locataires, puisqu'ils ne sont pas assujettis au surloyer, mais nous finirons par les perdre s'ils doivent payer, dans un quartier assez pauvre, 1 500 euros ou 1 100 euros pour un trois-pièces. Il faut mettre ce sujet en parallèle et nous aurons peut-être une discussion à avoir avec les villes pour savoir quelles batailles mener d'ici l'été pour garder nos quartiers prioritaires.

M. M'HALLAH.- Cette délibération est une très bonne idée. Il faudra la développer sur plusieurs résidences où, malheureusement, il y a des logements vides qui trouvent difficilement preneurs.

Mme DELAHAIE.- Nous passons au vote.

La délibération n° 2 est adoptée avec 19 voix pour et 2 abstentions.

Délibération n° 1 : Débat d'orientation budgétaire

Mme DELAHAIE.- Je vais commencer par un mot d'introduction pour remercier les services qui ont accompagné ce débat en aidant à la rédaction du rapport, dans lequel nous avons pu condenser beaucoup d'informations.

Pour resituer ce débat, je vais d'abord réaffirmer les grands axes politiques sur lesquels nous nous mettrons d'accord pour que le budget que vous voterez au prochain Conseil d'administration soit le reflet des orientations que nous prendrons. Parfois, on peut avoir l'impression que le DOB est un passage obligé, mais nous avons essayé, avec les vice-présidentes et vice-présidents, de mener ensemble un débat poussé et partagé pour avoir ce soir un échange politique.

Le DOB s'appuie d'abord sur le bilan 2022. Nous avons eu une discussion sur les perspectives budgétaires, mais vous voyez bien qu'il y a encore quelques années nous étions moins dans l'expectative qu'aujourd'hui. Nous devons prendre en considération tellement de paramètres extérieurs à notre office que ces perspectives sont compliquées à maîtriser. Le DOB s'appuie également sur les dépenses et les besoins en personnel, qui sont en relation avec le projet que nous allons déterminer, et le volume des dettes. Une des choses plus importantes cette année que par le passé, c'est l'interaction entre le contexte national et le contexte international. Nous ne sommes ni à l'Assemblée nationale ni à l'assemblée générale des Nations unies, mais, malgré tout, le DOB est fortement impacté par la situation internationale cette année.

D'abord, nous le voyons aujourd'hui à l'Assemblée nationale, il y a une crise démocratique très importante, qui est le reflet d'un empilement de crises : une crise politique, une crise économique, avec le retour de l'inflation, une crise environnementale et une crise sanitaire, qui nous a fortement impactés. Cela ne fait que quelques semaines que nous avons repris une activité totale. Évidemment, il y a aussi la guerre en Ukraine, à laquelle on fait porter tout un tas de causes, dont certaines sont plus systémiques que conjoncturelles. Je ne vous redonne pas tous les chiffres, ils sont dans le document, mais je veux rappeler celui du panier moyen, qui est aujourd'hui à 105 euros, parce que je le trouve intéressant. Quand on connaît les populations que nous logeons, c'est un chiffre énorme. Dans le contexte national, il y a aussi la loi de finances, avec des objectifs à 4,2 %. On voit bien que tout cela marche de concert.

Après ces chiffres, je veux vous dire, avec l'ensemble de la gouvernance, que nous avons l'intime conviction que cette crise est tout sauf conjoncturelle. Nous avons eu une discussion entre vice-présidentes et vice-présidents, et nous pensons qu'elle est structurelle. Je ne voulais pas reprendre la formule de Jaurès, mais elle est plus à propos que pour toute la fin du XX^e siècle : « Le capitalisme porte en lui la guerre comme la nuée porte l'orage. » Nous le voyons d'autant plus que cette guerre en Ukraine n'est pas forcément une guerre de territoire, mais aussi une guerre économique. Le capitalisme a besoin des guerres pour vendre des

armes, pour faire entrer de l'argent et pour que le système se maintienne, et ce dernier était vraiment au bord de la rupture.

Il y a des dysfonctionnements importants, mais nous avons la sensation qu'ils ne sont pas le fruit d'un hasard, plutôt d'un modèle, un modèle économique, un modèle social, que le gouvernement tente de nous imposer. Je pense que le débat qui a lieu en ce moment à l'Assemblée nationale sur la question des retraites donne toute leur dimension à mes propos. Aujourd'hui, cela a été dit et répété par l'ensemble des groupes qui s'y opposent à l'Assemblée nationale, il ne s'agit pas tant de récupérer de l'argent pour les retraites que de capitaliser, de donner de l'argent à un système mercantile qui le fera fructifier par capitalisation puis le donnera aux fonds de pension et aux entreprises du CAC 40.

Vous voyez, nous sommes vraiment sur des modèles qui se télescopent. Aujourd'hui, je pense que les financiers qui sont derrière le gouvernement souhaitent voir se terminer le modèle du logement social actuel pour un autre modèle. Dans notre modèle, tel que nous l'avons décidé au moment de la fusion, nous avons beaucoup travaillé sur la question des plafonds de ressources car nous voulions qu'ils soient mis à mal pour avoir plus de mixité. Ensuite, si la loi ELAN avait prévu comme mode de financement principal la vente de notre patrimoine, nous avons décidé comme premier acte de gouvernance et de valeurs partagées de ne jamais vendre notre patrimoine. Nous partons avec un handicap. Enfin, il y a tout ce que nous devons de dire sur les QPV, qui font que nos quartiers sont en train de se dégrader. Je pense que le système souhaite qu'il y ait des beaux quartiers et des quartiers dégradés, et que chacun vive là où il peut.

Je passe sur le pacte de confiance, encore qu'il n'ait de confiance que le mot, pour rappeler les demandes de la Fédération des offices, qui sont très en adéquation avec ce que nous allons faire au niveau de la pétition. La première est de baisser la TVA. Dans nos offices, et notamment à Opaly, que je présidais au moment de la fusion, nous avons été les bons élèves, nous avons réhabilité, nous avons construit, nous avons essayé de répondre aux besoins de la population. Or, malgré l'ensemble des actions que nous avons menées, nous n'avons pas obtenu une TVA basse. Nous demandons également la suppression de la réduction du loyer de solidarité (RLS), et nous avons bataillé sur la non-remise en cause du bail à durée indéterminée. Aujourd'hui, toutes ces questions qui nous posent des problèmes sont dans le DOB et dans l'exercice budgétaire qu'il nous faudra mettre en place.

Je crois que c'est toi, Céline, qui nous a dit qu'il y avait une référence dans le document à l'Institut Montaigne, qui nomme lui-même le désengagement de l'État et l'évalue à 6 milliards d'euros. Tout le monde comprendra la formule : l'Institut Montaigne n'est pas un institut bolchévique d'une gauche de transformation sociale, pourtant il acte sans aucun problème le désengagement de l'État sur tout un tas de questions.

Que pouvons-nous faire dans le cadre de cette situation difficile ? La première chose, nous l'avons acté ici, en Conseil d'administration, c'est de militer, de faire une pétition, d'aller vers les locataires pour plus de pédagogie. Je pense que, bien souvent, pris par nos problèmes de gestion, nous ne leur expliquons pas assez ce qu'il se passe. Il nous fallait aller dans les quartiers. Un calendrier vous sera donné dans chacune des villes, et nous prendrons quelques rendez-vous. La deuxième chose, c'est que nous avons souhaité continuer à vous proposer de gérer autrement, avec nos valeurs, et de faire d'autres choix que ceux qui nous sont imposés. Nous avons fait cette fusion comme nous le pouvions, mais je pense que nous avons montré notre capacité à être ensemble, parce que nous avons des valeurs communes et que nous souhaitons avoir un grand office public de l'habitat qui nous aide à mieux protéger nos locataires.

Sans provocation, je souhaite que nous regardions cette fusion comme une étape, car le travail s'engage réellement aujourd'hui. Nous devons commencer à travailler à une amélioration du service, notamment, et j'en dirais quelques mots dans deux minutes. Je voudrais aussi rappeler devant vous que cette fusion qui nous a été imposée soi-disant pour gagner de l'argent ne nous a pas fait faire d'économies et que nous n'avons reçu aucune compensation financière à ce jour. Nous avons fait ce que nous avons pu, mais l'État nous a ordonné de tout changer sans nous donner aucun moyen de le faire. Je me souviens du débat que nous avons eu sur les budgets. Je ne suis pas sûre que cette fusion nous fera gagner beaucoup d'argent, mais nous verrons dans 15 ou 20 ans. Nous aurions aussi pu mutualiser, car la mutualisation était un pas vers ces économies, mais on ne refait pas l'histoire.

Dans le rapport, nous vous avons donné les grands axes qui font partie de l'ossature de ce DOB :

- maîtriser les frais,

- maîtriser la masse salariale, même si je n'aime pas ce terme, ou en tout cas ne pas en rabattre sur le personnel que nous allons déployer pour la qualité de service,
- entretenir et réhabiliter notre patrimoine, comme nous l'avons toujours fait,
- mener au mieux les programmes de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans les villes concernées,
- réduire la vacance et la perte de loyers. Si nous voulons le faire avec de la bienveillance, de la discussion et une dimension sociale, cela nécessitera que du personnel soit affecté à ces questions.

Je ne reviens pas sur le débat que nous avons eu il y a quelques mois sur les perspectives financières, mais je voulais marquer avec vous la difficulté des Villes et l'augmentation de 4,1 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans beaucoup d'entre elles. Exsangues, elles n'ont malheureusement pas d'autres choix. Je ne fais aucun reproche aux maires, ils ont eux-mêmes des politiques sociales à mener et rencontrent des difficultés à boucler leur budget. Je suis moi-même adjointe au maire et je ne suis pas schizophrène, mais c'est vrai que la situation dans laquelle sont mises les Villes entraînera une augmentation très importante de la TFPB pour Valdevy, que nous aurons du mal à absorber. Je parle ici en partie pour ma Ville, qui avait réussi à maîtriser cette question jusqu'à maintenant et qui se retrouve aujourd'hui à faire une augmentation très importante.

Nous avons donc des inquiétudes, mais nous avons aussi et surtout des ambitions. Il ne s'agit pas de dire que nous n'avons que de la souffrance, nous avons aussi des projets, notamment pour la qualité de service. Nous avons été très occupés par notre fusion, c'est difficile de rassembler autant d'énergie, mais nous avons enfin lancé un plan qualité aujourd'hui. Je le dirai dans l'édito de *Val&Vous* qui arrivera chez les locataires. Cela veut dire que nous voulons augmenter la satisfaction des locataires, et le faire de concert avec les représentants des locataires. Nous avons besoin de nous harmoniser. Cela veut dire mettre en œuvre des procédures pour regarder par exemple comment une demande envoyée à Valdevy est traitée, comment nous y répondons, si tout le monde est à égalité, etc. Toutes ces questions sont primordiales.

Avec les vice-présidents et les vice-présidentes, nous avons l'intime conviction que le service public peut être efficient et de bonne qualité. Tout le débat qui consiste à dire que le service public doit être remplacé par le privé est stérile. Regardez ce qu'il se passe en Grèce, à Londres, dans les pays où les transports sont privatisés, ou même ce qu'il se passe à La Poste. On nous a vendu un modèle en disant que, quand La Poste sera privée, nous recevrons nos lettres en temps et en heure, mais aujourd'hui quand Valdevy envoie un courrier la moitié des locataires ne le reçoivent pas. Nous avons fait un choix contraire à tous ces modèles de privatisation, et nous l'avons fait avec l'idée qu'il fallait d'abord s'appuyer sur de l'humain, et donc qu'il ne fallait pas en rabattre sur la question du personnel.

Nous n'avons licencié personne, et pourtant il y avait des agents de droit privé. Nous avons fait avec les richesses et les qualités de chacun. D'ailleurs, cela nous a pris beaucoup de temps, il nous a fallu recevoir les agents, les auditionner pour savoir ce qu'ils souhaitaient faire, comment ils travailleraient demain, etc. Nous allons le faire avec une nouvelle charte managériale. Le mot n'est pas très beau, il ne me plaît que moyennement, mais il y a aura un groupe de travail et il trouvera peut-être un mot moins connoté. En tout cas, cela veut dire que nous allons fixer les termes de ce qu'est une grande entreprise comme la nôtre et combien elle doit mettre le bien-être au travail au centre de son activité.

Nous avons fait beaucoup de technique, nous avons essayé de faire un organigramme, mais aujourd'hui il faut qu'il retrace le parcours d'un locataire en termes de demande, mais aussi dans son parcours de vie : à qui il s'adresse, quels sont ses besoins, comment nous y répondons, comment nous l'accompagnons, etc. C'est une autre des ambitions que nous avons. Pour cela, nous avons besoin de personnel, et il nous en manque toujours, même si nous essayons d'embaucher. Nous sommes en difficulté sur cette question, comme toutes les entreprises, mais nous avons une nouvelle directrice des ressources humaines, et j'espère que cela nous aidera.

Nous avons aussi à cœur d'accompagner les locataires dans leurs moments difficiles avec un service tranquillité et médiation sociale qui nous permettra de continuer notre activité dans les quartiers, et aussi de redéployer des conseillers en économie sociale et familiale (CESF). C'est notre grande difficulté aujourd'hui, je suis beaucoup saisie sur cette question. Nous n'en avons pas aujourd'hui, mais cela ne veut pas que nous n'en aurons pas ni que c'est un choix. Je vous le répète ici, c'est parce que nous n'arrivons pas

à embaucher. Je crois que les Villes sont toutes dans les mêmes difficultés, même le Département, mais nous œuvrons pour en trouver et pour que, dans ces moments difficiles où l'inflation fait des ravages, nous continuions d'accompagner les locataires au mieux.

Enfin, nous souhaitons que Valdevy soit un acteur majeur de la construction de nos villes, ou en tout cas un opérateur public qui réponde à leurs besoins. Bien sûr, la question de la CUS m'a été posée, mais un groupe de travail travaillera sur le sujet en s'appuyant sur le PSP, le plan triennal. Ce dernier devant être rédigé avant l'été, les groupes de travail seront convoqués rapidement.

En synthèse, je voulais vous dire que nous avons essayé de traduire toutes ces ambitions en termes de financements. Cela veut dire que Valdevy prendra sa place dans les villes et dans le travail qui est le nôtre. Nous essaierons de montrer à chacun que non seulement le logement social n'est pas un poids, mais qu'en plus il participe à la résolution des difficultés des populations. La deuxième ambition que nous avons, c'est de continuer, contre vents et marées, de réhabiliter, d'innover, de donner plus de qualité dans l'habitat et de mener à bien nos ANRU. Je l'ai dit, nous voulons aussi accompagner les populations, et nous ne réduisons pas les services publics. Quand d'autres font le choix des coupes budgétaires et des coupes de personnel, nous ne le ferons pas.

Pour terminer, j'ai l'espoir que nous sentions tous ensemble à la fin de ce DOB l'ambition qui est la nôtre, celle de la gouvernance, celle des maires de nos villes, pour le logement social, pour nos locataires. Maintenant que la fusion est actée, tout commence, et ce DOB doit être porteur d'ambition plus que de la peine qui sera la nôtre à tenter de réaliser nos projets.

M. AGGOUNE.- Je ne surprendrai personne en disant que je suis favorable aux orientations politiques qui sont proposées pour notre DOB. J'y souscris parfaitement pour trois raisons.

La première, c'est que la situation qu'évoquait Carine n'est pas liée aux choix de gestion ou aux choix budgétaires de notre office, que ce soit les ex-offices ou Valdevy aujourd'hui. Ce sont les choix politiques portés par les gouvernements successifs qui font qu'aujourd'hui nos choix sont difficiles, périlleux, et engageant l'ensemble de notre patrimoine, de nos personnels, de nos locataires. Il faut bien rappeler dans notre rapport d'orientation budgétaire pourquoi la situation du logement social est ce qu'elle est aujourd'hui et que la situation de nos locataires sur notre patrimoine se dégrade.

Ensuite, je suis assez favorable à la proposition que notre bailleur continue à investir dans le parc social, dans la construction, la réhabilitation et la maintenance dans l'ensemble du parc. Cela nous permettra en tout cas de maintenir des conditions de vie correctes pour nos locataires et pour nos concitoyens sur le patrimoine de Valdevy et de dire que le logement social répond au bien-être et au bien-vivre ensemble. Enfin, je souhaite aussi maintenir le niveau de personnel. On entend ici et là qu'il faut faire des choix budgétaires, des choix économiques, des choix financiers en procédant à une réduction de la masse salariale, mais nous avons le courage de dire non. Nous avons besoin de chevilles ouvrières et de personnels compétents pour assumer nos ambitions.

M. CHASTAGNAC.- Je ne vais pas répéter ce qui a été dit, mais je trouve que Carine a eu raison de prendre le temps d'expliquer que nous ne sommes pas dans une situation de crise conjoncturelle où nous pouvons espérer que tout ira mieux l'an prochain. Au contraire, nous sommes dans une situation de crise structurelle qui frappera très fort Valdevy, les locataires, et pour longtemps. Il y a plusieurs raisons à cela, l'inflation est l'une d'elles, avec notamment + 15 à 20 % pour l'alimentation. Il faut appeler un chat un chat : c'est une économie de guerre qui s'installe. Nous sommes donc dans une situation très compliquée et avec beaucoup d'incertitudes, et je trouve que c'est bien que nous ayons cet échange à partir de cette situation. Le temps du budget viendra, le DOB est avant tout une discussion sur les orientations politiques de Valdevy, et nous avons besoin de voir dans quelles conditions nous travaillons ces orientations budgétaires.

Je voulais aussi rappeler que 2022 était une année de transition. Je suis pour que le Conseil d'administration décide ce soir que l'année 2023 sera celle où nous ne renonçons à rien pour développer la façon dont nous avons voulu concevoir Valdevy au plus près des préoccupations des locataires, du développement social, de la proximité, en termes de réhabilitation et de ressources humaines, afin d'avoir un nombre suffisant d'agents pour répondre aux missions qui leur sont confiées. Il me semble que c'est tout cela que nous avons besoin de décider ce soir. Nous ne renoncerons à rien parce que ce sont des engagements que nous avons

pris ensemble dans nos collectivités, avec les habitants, les locataires, pour un service public du logement social ambitieux, qui travaille sur l'avenir et qui ne permette pas simplement une gestion que l'on voudrait nous imposer par des mesures gouvernementales.

Nous avons ce parti pris à prendre. Il n'est pas facile, bien sûr, et il faudra que nous retravaillions aussi sur la façon dont il se concrétisera dans les budgets. D'ailleurs, des travaux se font par ville pour trouver comment l'articuler avec les perspectives financières et budgétaires. Malgré tout, nous devons prendre ce parti pris en tant que Conseil d'administration pour ne pas en rabattre sur ces ambitions que nous avons, que Carine a données et que je partage totalement. Je crois que c'est un rapport d'orientation budgétaire qui donne de l'ambition, et c'est pourquoi je le soutiens.

Mme PESCHEUX.- Je crois que c'est le premier DOB que nous avons depuis les épisodes de fusion, qui ont pesé lourdement sur l'activité de Valdevy. Même s'il reste la question du Kremlin-Bicêtre à régler, je pense que nous sommes dans une perspective où nous pouvons entrer dans l'opérationnalité des projets. En ce qui me concerne, en tant qu'ancienne élue, je m'en félicite.

Je voudrais intervenir en tant que représentante du CLLAJ du Val de Bièvre sur ces orientations de maintenir les valeurs fortes que les Villes portent pour cet acteur du logement social sur leur territoire et de faire de Valdevy un acteur social, solidaire et durable. J'ai aussi noté dans ces orientations la volonté d'accompagner les publics sensibles, en particulier les jeunes, en les intégrant dans des chantiers d'insertion pour leur permettre d'avoir un parcours d'intégration vers l'emploi. Je voudrais rappeler au nom du CLLAJ que les parcours vers l'emploi nécessitent aussi un parcours vers le logement. Valdevy, par l'intermédiaire des anciens OPH, porte aussi des logements d'insertion pour les jeunes, et j'émets le souhait qu'il y ait une amplification du partenariat entre les CLLAJ et Valdevy. Je pense que nous pouvons désormais entrer dans le vif du sujet.

Il y a deux CLLAJ sur le territoire, le CLLAJ du Val de Bièvre et le CLLAJ de Vitry, et nous voudrions avoir des discussions dans le cadre du PSP sur une progression des attributions pour les jeunes, qui vient en complément de l'insertion par l'emploi pour un parcours vers l'autonomie. Cela peut se faire par un partenariat renforcé entre les CLLAJ du territoire et Valdevy, et être un projet pour 2023 et les années prochaines.

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas d'autres interventions, je vous propose de prendre acte de ce DOB.

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

Délibération n° 3 : Vente parcelle Gentilly

Mme DENIMAL.- Il s'agit d'une délibération concernant la vente d'un terrain situé rue Gabriel-Péri à Gentilly, dont Valdevy est propriétaire depuis 2016. C'est l'ancien siège de la Fédération de handball. Rachetés par Opaly, les bâtiments ont été démolis en 2018. À ce jour, le terrain est libre de toute occupation, bien situé, proche de la future ligne 14, dans un secteur en plein développement.

Nous avons eu plusieurs projets sur ce terrain, mais ils n'ont pas abouti. Valdevy, qui portait ce terrain depuis de nombreuses d'années, a donc souhaité en 2021 faire un appel à projets auprès de promoteurs pour la réalisation d'un programme immobilier avec de l'accession privée et de l'accession sociale. Quatre promoteurs ont fait une offre d'achat : Cogedim, Linkcity, Bouygues Immobilier et Bati-Paris. Deux offres sont davantage ressorties, plus qualitatives. En concertation avec la Ville de Gentilly, Valdevy a décidé de prendre l'offre la mieux-disante du promoteur Bati-Paris, car elle était plus diversifiée. Cette offre ne proposait pas uniquement de l'accession privée et du prêt social location-accession (PSLA), puisque nous devons racheter huit PSLA dans ce programme, mais aussi du bail réel solidaire (BRS).

La Ville de Gentilly et Valdevy ayant trouvé assez pertinent de transformer le PSLA en BRS pour faire une opération avec de l'accession privée et du BRS, le projet a été revu. Nous nous sommes retournés vers le promoteur pour lui demander de réfléchir à un nouveau programme sans PSLA, ce qu'il a fait, puisqu'il nous a ensuite proposé un programme avec 29 logements en accession privée et 15 logements en BRS. Nous avons réactualisé son offre d'achat.

À ce jour, l'offre proposée par Bati-Paris est de 5 568 050 euros HT. Il y a une décomposition particulière, puisqu'il s'agit du prix d'acquisition du terrain en 2016, soit 4,8 millions d'euros, du coût de la démolition, soit 248 050 euros HT, et du portage foncier de mai 2016 à mai 2024. En effet, si nous vendons ce terrain à Bati-Paris, ce dernier devra déposer un permis de construire et la vente ne pourra se faire qu'à la purge du permis, que nous estimons à mai 2024 environ. Nous avons fait une demande d'avis des Domaines, qui est en cours. Ce soir, il s'agit de délibérer uniquement sur la promesse de vente au promoteur Bati-Paris.

M. CAMIER.- Je rappelle que j'avais trouvé le prix d'acquisition cher au moment où la vente s'est faite. J'ai regardé de plus près le montant de l'offre proposée, et on y trouve bien le coût de la démolition et le portage, mais pas les frais liés à la vente, les frais de notaire. Ils représentent pourtant un poste assez conséquent, que l'on peut estimer à 350 000 ou 370 000 euros.

Ensuite, le projet porte sur ce qui est promis d'être construit, à savoir un terrain sur lequel il y aurait un porteur pour le foncier, puisqu'on ne peut pas faire de BRS sans terrain porté. On envisage ainsi une division de terrain, puisqu'une partie passera en privatif et l'autre sous une autre forme. Pourquoi, alors qu'il est prévu des logements en accession avec un bail solidaire, confier ce projet à un autre organisme ? Pourquoi Valdevy ne se porte-t-il pas acquéreur de ces logements ? Valdevy ferait alors la division de terrain pour garder la partie en foncier solidaire et la partie en accession solidaire.

Mme DELAHAIE.- Nous finissons les interventions, puis nous passerons aux réponses.

M. AGGOUNE.- Je voudrais faire un peu d'histoire. Le Conseil d'administration doit avoir tous les éléments pour statuer sur sa décision, et chaque membre de notre assemblée doit prendre une décision éclairée.

Valdevy avait acheté le terrain tout en ayant discuté avec la municipalité sur la récupération du site et du jardin qui était juste à côté. Le projet avait été réfléchi sur cet ensemble, c'est-à-dire la parcelle de la Fédération de handball et la parcelle du jardin d'à côté, qui était de moyenne facture, très peu fréquenté, etc. La Ville, en 2015/2016, au moment des discussions, avait accepté de faire une opération de ce type, achetée au prix que M. CAMIER a évoqué, peut-être un peu trop cher.

La parcelle était densifiée, mais nous atteignons, je crois, un niveau de 140 logements, avec une répartition de 65 logements sociaux, 30 ou 40 logements en accession sociale à la propriété, et 40 logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) inversée. Le bailleur construisait le logement privé, le vendait, et avec cette ressource construisait les 100 autres logements en accession et en logement social. J'avais approuvé ce mode de financement, puisque c'était le privé qui payait l'engagement social que nous prenions. C'était le projet initial, porté et validé par la direction de Valdevy et par la direction de la Ville.

Entre temps, des élections municipales sont passées, une majorité s'est composée, et certains ont organisé leur liste autour de l'opposition à ce projet. Ils rejetaient l'idée d'artificialiser un terrain vert, même s'il était peu occupé, tout en sachant que, dans le projet de 140 logements, nous restituerions les 900 mètres carrés de jardin ailleurs et qu'ils auraient été mieux utilisés, mieux aménagés, avec une occupation le midi, le week-end, pour les enfants, etc. Au sein de la majorité municipale, il n'y a pas eu de point de convergence sur ce dossier et la Ville n'a pas souhaité rétrocéder son bien, son espace vert, au regard des échanges qu'elle a eus au sujet du dérèglement climatique, des espaces naturels, de l'artificialisation, des grands arbres, etc.

Personnellement, je me dis que, quand on a 2 000 demandeurs de logement dans la ville, 90 000 dans le Val-de-Marne, 700 000 dans la région Île-de-France... Nous n'avons pas fait le tramway, qui sert beaucoup, sans abattre les 1 000 arbres qu'il y avait tout autour. Ce n'est certes pas une raison pour le faire, mais, à un moment donné, l'intérêt général prime.

Nous n'avons donc pas retenu ce projet et Opaly, puis Valdevy, s'est retrouvé avec un terrain qu'il faut *a minima* revendre dans l'état, au mieux en se faisant de l'argent. Ce n'est pas la vocation première d'un bailleur social, bien sûr. En tout cas, si la Ville a donné son accord pour ce projet, c'est parce qu'on crée du libre pour permettre à Valdevy de récupérer ses deniers et à la Ville et au bailleur social de faire du logement social ou son équivalence, ce qui est sa vocation première. Dans un bail réel solidaire, je le rappelle, on vend les murs, les locataires s'acquittent d'un loyer du terrain et lors de la revente ils revendent les murs, mais pas le terrain. C'est l'office foncier solidaire (OFS) qui perçoit les loyers de la location du terrain.

Effectivement, une question d'opportunité politique peut se poser pour le bailleur à titre en statut BRS, ou si c'est une autre entité. Je rappelle toutefois, Aurélie, que nous vendons à Bati-Paris et à Coopimmo, qui sont en copromotion.

Mme DENIMAL.- Oui, c'est la réponse que j'allais apporter. Pourquoi n'avons-nous pas pu faire l'opération en direct ? Tout simplement parce qu'il faut qu'on se mette en copromotion avec le promoteur, ce qui veut dire monter une société civile immobilière de construction-vente (SCCV) et prendre des participations. Si demain le promoteur n'arrivait pas à vendre ses logements et qu'il y avait des pertes, nous serions donc solidaires et perdriions de l'argent aussi. Actuellement, la loi n'a pas encore évolué avec le BRS, qui est très récent, même si je pense qu'à terme elle évoluera, et les OPH ne peuvent pas prendre de participation dans une copromotion. Bati-Paris fera donc de la copromotion avec Coopimmo, une coopérative spécialisée dans l'accession sociale qui fait du BRS depuis quelques années déjà.

Autrement, pour répondre à votre première question sur les frais de notaire, il y a en effet environ 300 000 euros de frais de notaires. Ils représentent 7 % du prix d'achat. Nous avons fait le choix de ne pas comptabiliser ces frais dans le prix de vente parce que la charge foncière est déjà très élevée. Si nous voulons sur le terrain un produit de qualité avec de l'accession sociale, en l'occurrence sous forme de BRS, et à des prix de vente réduits, nous ne pouvons pas faire porter l'intégralité au promoteur et rentrer complètement dans nos frais. Nous avons donc fait le choix de ne pas inclure les frais de notaire.

M. CAMIER.- Cela veut dire que Valdevy portera non pas un bénéfice mais un déficit sur cette opération.

Mme DENIMAL.- En effet, de 300 000 euros, c'est-à-dire le montant des frais de notaire.

M. CAMIER.- Plutôt de 330 000 euros.

Mme DENIMAL.- Tout à fait.

M. BRAND.- Les logements en BRS seront en accession, mais, pour l'articulation des futurs acquéreurs, les locataires Opaly seront-ils prioritaires, en particulier les locataires gentilléens ?

M. AGGOUNE.- Pour l'instant, sur les modèles de PSLA, les locataires de la ville et du bailleur sont toujours prioritaires quand le bailleur porte le projet. J'y suis d'autant plus favorable que, dans ce cas, le bailleur porte 300 000 euros. L'idée sera que ces logements soient orientés d'abord vers les locataires de Valdevy de Gentilly, puis vers les locataires de Valdevy de toutes les villes. C'est ce que nous avons toujours fait. Nous avons fait deux opérations avec du PSLA dans le passé et, que ce soit à Arcueil ou à Gentilly, quand il n'y avait plus preneur dans la ville où le projet se situait, nous l'ouvrons à l'autre ville du bailleur, puis à la communauté d'agglomération du Val de Bièvre.

Avec le PSLA, quand vous sortez des sept ou quinze années, vous avez la plus-value totale, alors que le BRS vous permet de récupérer tout ce que vous aviez mis dedans, c'est-à-dire que si vous avez mis 300 000 euros d'un crédit, etc., vous récupérez à peu près ce capital au moment de la revente, avec une indexation de l'inflation continue, c'est-à-dire 1 % ou 1,5 % chaque année, ou actuellement 7 %. Vous pouvez donc revendre au prix d'achat, plus l'inflation, en sachant que sont éligibles ceux qui sont dans les zones A et A+, si je ne me trompe pas, en fonction des revenus du foyer.

Pour simplifier, dans un BRS, quelqu'un qui achète un logement 300 000 euros le revendra par exemple 350 000 ou 380 000 euros dans quinze ans en fonction du prix au mètre carré. Dans un PSLA, si vous achetez un logement 300 000 ou 330 000 euros, vous pourrez le vendre 600 000 euros dans quinze ans, et la question est : à qui revient la plus-value ? Je prends l'exemple d'une opération à Gentilly dans le libre où la Ville, dans le cadre de sa charte, négocie des prix aux Gentilléens à 5 500 ou 6 000 euros. Trois mois plus tard, on a des ventes à 7 200 euros. Ce n'est donc pas le promoteur ou le constructeur qui prend la plus-value, mais celui qui achète et qui reste trois à six mois. C'est une vraie question.

Mme DENIMAL.- Pour compléter, Bati-Paris avait parlé dans son offre de la commercialisation en privilégiant les Gentilléens et les locataires de Valdevy, mais cela peut tout à fait être noté dans le cadre de la promesse comme condition de la vente.

M. BRAND.- Ce que nous pouvons malgré tout regretter, c'est qu'à l'origine il y avait plus de 200 logements sur le secteur et ils se trouvent largement réduits. Même si c'est de l'accession à la propriété, c'est une ville

en souffrance en matière de demandeurs de logements. Bien sûr, ce n'est pas la seule situation et nous nous adapterons, mais c'est regrettable que ces choix aient été revus.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose d'adopter cette délibération.

La délibération n° 3 est adoptée avec 18 voix pour et 4 abstentions.

Délibération n° 4 : Rémunération de la Directrice générale

Mme DELAHAIE.- Je voudrais ajouter deux informations à cette délibération. Il y avait eu une demande du Conseil d'administration pour que la rémunération de la directrice générale soit réglementaire, c'est-à-dire conforme à la grille de rémunération des directrices et directeurs généraux des offices de plus de 15 000 logements. Dans ce contexte, je voulais vous faire remarquer qu'il n'y aura pas de rétroactivité du fait que le ministère n'a pas pris de décision modificative. La directrice générale aura ainsi dirigé cet organisme pendant l'année qui vient de passer avec une rémunération qui ne correspondait pas aux 18 000 logements qu'elle devait gérer, et je le déplore. Je la remercie de l'avoir dirigé avec le même professionnalisme que celui qu'elle aura à partir de ce changement de rémunération.

Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 4 est adoptée avec 19 voix pour et 3 abstentions.

Délibération n° 5 : Prise en charge des formations d'administrateurs

Mme DELAHAIE.- Est-il utile de présenter cette délibération ? (*Non.*)

M. ATTAR. - J'aurais seulement une question, Madame la Présidente. Quel est le budget alloué à chaque administrateur ? Si je ne m'abuse, il est indiqué « trois jours maximum par année et par administrateur », mais pas le budget alloué par administrateur.

Mme DELAHAIE.- Le prix de la formation, je suppose.

Mme VILLEGIER. - Les textes disent que nous pouvons prendre la limite de trois jours de formation par an et par administrateur, mais qu'il nous appartient de limiter ces frais de formation si nous le souhaitons. Nous pourrions décider 300 euros ou 500 euros par jour de formation, c'est complètement ouvert.

M. ATTAR. - Il faudra être vigilant à ce qu'il n'y ait pas de dérive, sinon il faudra « légiférer ».

Mme VILLEGIER. - L'idée sera de faire un retour des frais moyens devant le Conseil d'administration pour vous aider l'année prochaine à aiguiller un montant, quelque chose de cet ordre ? (*Oui.*) D'accord, merci.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de voter cette délibération.

La délibération n° 5 est adoptée avec 20 voix pour et 2 abstentions.

Délibération n° 6 : Délégation de signature à Mme SID AMAR

Mme DELAHAIE.- Latifa SID AMAR vient d'être nommée responsable de l'agence de Villejuif. J'en suis très contente, et je pense que M. CHASTAGNAC également. Cela faisait partie des postes à pouvoir qui mettaient notre agence en souffrance. Nous sommes très heureuses et heureux de l'accueillir, mais il lui faut maintenant une délégation de signature.

Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 6 est adoptée avec 19 voix pour et 3 abstentions.

Mme DELAHAIE.- Nous arrivons au bout de notre ordre du jour. Avez-vous d'autres questions avant de clôturer cette séance ?

M. M'HALLAH.- Nous, représentants des locataires, aimerions avoir les coordonnées des directeurs d'agence de chaque ville. Nous sommes parfois sollicités dans des communes et nous voudrions faire le lien avec les locataires.

Mme DELAHAIE.- Vous pouvez les obtenir avec l'adresse mail, mais, si vous le souhaitez, nous vous adresserons un mail avec les adresses mail et les numéros de chacune des agences pour vous faciliter le contact.

Un petit mot pour vous dire que je regrette que notre motion de censure à l'Assemblée nationale ait été rejetée, à neuf voix près. Cela nous donne une tâche encore plus importante, notamment pour les retraités que nous accueillons au sein de notre parc HLM. Il y aura peut-être d'autres épisodes dans les jours à venir, il n'est pas certain que cette réforme soit promulguée, donc restons mobilisés et soyons nombreux jeudi.

Je vous remercie pour cette séance, bonne soirée à tous.

La séance est levée à 20 h 00.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte rendu de la séance du 20 mars 2023.