

Délibération N° 1

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

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

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

Délibération N° 1

Offre d'achat relative au patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021, du 5 juillet 2022, du 12 décembre 2022 et du 6 juin 2023 ;
- Considérant que lors du Conseil d'Administration du 6 juin dernier, les membres ont pris acte de l'offre d'achat émise le 5 mai 2023 par la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat ;
- Considérant que cette offre a pu être précisée par la suite en réunion (notamment sur le transfert des personnels, les modalités de paiement du prix,...) et qu'une offre contenant ces précisions sera adressée dans le courant de la semaine du 7 juillet ;
- Considérant qu'après la première phase d'étude de cette offre et compte tenu des modalités de transfert des personnels et des incidences économiques présentées par cette offre (complétée des précisions ci-dessus apportées), il convient de la soumettre, ainsi qu'une note détaillée, pour information-consultation au Comité Social et Economique (CSE) de VALDEVY ;
- Considérant qu'il convenait également de ce fait de transmettre ce document au Conseil d'Administration, pour l'informer de l'état d'avancement, avant de revenir

CA du 11 juillet 2023
Délibération N° 1

vers cette même instance avec ledit avis, en vue d'une décision définitive sur cette opération ;

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

Prend acte de la note détaillée transmise au CSE de VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration

DOCUMENT D'INFORMATION- CONSULTATION DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE DANS LE CADRE DU PROJET DE CESSION DU PATRIMOINE DETENU PAR VALDEVY SUR LA COMMUNE DU KREMLIN-BICETRE A LA SCIC HLM « KBH coopérative HLM »

Ce document est remis aux membres du Comité Social et Economique en vue de sa consultation dans le cadre de l'article L.2312-8 du code du travail.

Il comporte des informations confidentielles. A ce titre, il est demandé aux destinataires de la présente note de conserver la plus grande discrétion sur ces informations conformément à l'article L.2315-3 al. 2 du code du travail.

Il est précisé que ce document emploie indifféremment le conditionnel ou l'indicatif sans que cela ne remette en cause la nature de projet de l'opération soumise à consultation.

La présente note d'information est remise aux membres du CSE de l'OPH de VALDEVY (ci-après le « CSE ») en vue de leur consultation sur un projet de cession de l'ancien patrimoine du Kremlin Bicêtre Habitat à la Société Coopérative d'Intérêt Collective HLM KBH, dénommée ci-après la « SCIC », et sur ses conséquences sociales.

La présente note décrit le projet, les modalités envisagées pour sa réalisation ainsi que ses conséquences sociales, et son calendrier prévisionnel.

Elle est composée de deux parties :

- La première est rédigée par VALDEVY
- La deuxième comprend une présentation émanant de la SCIC.

PREMIERE PARTIE

Rappel du contexte

La loi ELAN de novembre 2018 a imposé la concentration des bailleurs sociaux pour que ces derniers atteignent une taille minimale de 12 000 logements ; la méthode de regroupement étant laissée à l'appréciation des organismes (fusion, transformations, adossement à un groupe). S'agissant des Offices publics de l'Habitat (OPH) rattachés à un Etablissement Public Territorial (EPT), une contrainte supplémentaire s'imposait : que subsiste un seul OPH rattaché à un EPT.

Dans ce contexte particulier des OPH rattachés à un EPT, la loi ELAN avait prévu un calendrier en deux temps qui concrètement se traduisait par une obligation de fusion/regroupement au 1^{er} janvier 2021 et la possibilité d'atteindre le seuil de 12 000 logements au 1^{er} janvier 2023.

Huit OPH étaient rattachés à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) à la date de la loi Elan :

- L'OPH d'Arcueil-Gentilly
- L'OPH de Cachan
- L'OPH de Kremlin-Bicêtre
- L'OPH d'Ivry sur Seine
- L'OPH de Thiais
- L'OPH de Villejuif
- L'OPH de Villeneuve Saint Georges
- L'OPH de Vitry sur Seine

Des réunions ont eu lieu dès 2019 avec l'ensemble des OPH du territoire pour que chacun se positionne sur la stratégie qu'il souhaitait adopter dans le cadre légal ci-dessus rappelé.

Les OPH d'Ivry sur Seine, de Villeneuve Saint Georges, de Thiais, de Vitry sur Seine, de Villejuif se sont orientés vers des transformations / fusions (dans ce dernier cas avec des entités non rattachées au GOSB).

Les OPH d'Arcueil-Gentilly, de Cachan et de Kremlin-Bicêtre ont fait le constat commun que cette contrainte légale pouvait être transformée en opportunité, sur la base de valeurs communes partagées et de la volonté de conserver une entité OPH, de proximité, au service des locataires et des villes concernées.

Après consultation des instances du personnel et de leur conseil d'administration, la fusion de ces trois OPH a été prononcée par arrêté du 3 mars 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2021.

A l'issue des élections municipales de 2020, trois villes ont modifié leur projet :

- Vitry sur Seine et Villejuif ont souhaité rejoindre la fusion précitée des 3 OPH ;
- Kremlin-Bicêtre a souhaité constituer une SCIC HLM, afin d'y intégrer le patrimoine de l'OPH Kremlin-Bicêtre.

Ces nouveaux projets ont recueilli l'accord du GOSB en sa qualité de collectivité de rattachement de ces trois OPH.

Les OPH de Villejuif et de Vitry sur Seine ont ainsi fusionné, au 1^{er} janvier 2022 sur la base d'un arrêté préfectoral du 11 octobre 2021, avec l'OPH d'Arcueil-Gentilly-Cachan-Kremlin-Bicêtre, devenant VALDEVY.

S'agissant du patrimoine de Kremlin-Bicêtre OPH, la sortie de ce patrimoine avant le 1^{er} janvier 2021 aurait remis en cause la fusion des OPH d'Arcueil-Gentilly et de Cachan, sans possibilité de respecter le calendrier fixé par la loi et en remettant en cause l'ensemble du travail et des coûts engagés sur la base de l'arrêté du 3 mars 2020.

De ce fait, l'OPH du Kremlin-Bicêtre a rejoint la fusion des OPH de Cachan et d'Arcueil-Gentilly au 1^{er} janvier 2021 comme prévu dans le projet initial.

En parallèle, le 15 décembre 2020, le GOSB avait approuvé le regroupement de Kremlin-Bicêtre Habitat OPH avec Logial-COOP et la création d'une SCIC HLM par la Ville du Kremlin Bicêtre. De ce fait, considérant la volonté de sa collectivité de rattachement ainsi exprimée, le conseil d'administration de l'OPH fusionné, le 3 mars 2021, a donné un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir ; modalités qui devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière de sort du personnel et d'absence de coût économique pour OPALY fusionné.

L'étude de ces modalités a fait apparaître en 2022 que seule une cession du patrimoine situé sur le périmètre du Kremlin-Bicêtre pouvait être juridiquement validée.

Cette cession a fait l'objet d'informations régulières au CSE de VALDEVY notamment en 2022 lorsque le mode de transfert a été arrêté. Le 15 juin 2022, le CSE a été informé de la lettre d'intention émise par la SCIC HLM ; que VALDEVY s'est engagé, par différentes délibérations de son Conseil d'Administration, à étudier.

Les échanges d'informations pour permettre à la SCIC HLM d'affiner l'offre se sont poursuivis en 2022 et 2023. Une offre ferme a été émise début mai 2023 et elle a été étudiée par les services de VALDEVY.

Nous réalisons la présente information-consultation du CSE en vue d'obtenir un avis sur cette cession comme indiqué en préambule. Cette note sera transmise au conseil d'administration du 11 juillet 2023 pour information puis pour décision en septembre-octobre 2023 (après réception de l'avis du CSE).

1- DETAIL DE L'OFFRE, INCIDENCES SOCIALES ET ECONOMIQUES

La SCIC HLM Kremlin-Habitat a émis une offre ferme d'acquisition qui porte sur l'intégralité du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, soit 1.964 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence. Le détail de ce patrimoine figure en annexe 1 du présent document.

Conditions financières de l'offre et conditions suspensives

Le prix proposé pour ce patrimoine est de 34,3 M€.

Ce prix est payable selon les modalités suivantes (classique pour le rachat d'un patrimoine de logements sociaux) :

- Reprise du capital restant dû sur les emprunts souscrits pour financer ce patrimoine
- Paiement « cash » de la différence entre le prix et le capital restant dû (cette différence est appelée soulte).

En termes de temporalité, le prix est payable à hauteur de 5% à la promesse de vente et le solde à l'acte notarié de cession.

L'objectif est que la cession prenne effet au 31 décembre 2023 (en fin d'exercice comptable). A fin 2023, les données seraient les suivantes :

- Capital restant dû sur les emprunts repris : 29,070 M€
- Versement d'une soulte de : 4,93 M€.

L'offre de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE est assortie des principales conditions suivantes :

- la concrétisation de décisions internes de gouvernance et de partenariats ;
- l'obtention d'un prêt à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- la signature par les parties d'un protocole relatif au transfert de la gestion des logements acquis ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce sont des conditions suspensives globalement classiques.

Incidences sur le personnel de VALDEVY

La cession s'accompagne du transfert des personnels de droit privé concernés (dont l'activité est centrée sur le patrimoine du Kremlin-Bicêtre) présents à la date de la cession.

Le personnel relevant du statut Fonction Publique Territoriale se verra proposer une mutation sur la Ville dans les conditions ci-après décrites (cf. Deuxième partie point 3.1).

A ce jour, compte tenu des différents mouvements intervenus depuis la fusion dont des mobilités internes, le personnel concerné par cette cession est le suivant :

Nature des fonctions	Nombre	Statut/contrat	Concernés/observations
Gardien/ne.s	7	CDI	Concernés
Gardien/ne.s	3	CDD	Concernés si présentes à la date de cession. Un CDD de remplacement d'une personne en CDI, deux CDD de remplacement de postes vacants liés à la cession à venir.
Gardien/ne.s	4	FPT	Deux personnes concernées (le deux autres ne sont plus effectivement en poste et en voie de retraite)
Responsable d'agence	1		Intérim assuré par personnel VALDEVY non concerné
Chargés de secteur	2	CDI	Une personne concernée, l'autre est un personnel VALDEVY en intérim sur cette agence non concerné
Chargées de relations locataires	2	CDI	Concernées
Agent d'accueil	1	CDI	Concerné
Comptables	2	CDI	Concernés

Ce sont donc au total 18 personnes qui seront transférées dans le cadre de la cession dans les modalités décrites ci-dessus. L'effectif total de VALDEVY était de 374 personnes à fin 2022. Ce transfert porte sur 4,8% de cet effectif.

Le personnel de VALDEVY qui assure la gestion de ce patrimoine sera mobilisé pour assurer le transfert de la gestion avec l'assistance des services supports de VALDEVY jusqu'au 31 décembre 2023 et au-delà le cas échéant (exemple régularisation de charges).

Le reste du personnel de VALDEVY sera également mobilisé dans le cadre du transfert de la gestion courante (cf. ce qui est dit plus loin sur le transfert de gestion), ainsi que dans l'accompagnement de la SCIC pour le nouveau dépôt d'une demande de subvention FEDER pour l'opération de réhabilitation des Hauts-Martinets.

Les personnels de VALDEVY qui assurent un intérim sur cette agence réintégreront d'autres missions sur VALDEVY après la cession. Les personnels de VALDEVY qui sont en voie de retraite demeureront personnel de VALDEVY jusqu'à celle-ci.

Zoom sur la méthode de valorisation utilisée

Le prix de 34,3 M€ est issu d'une double méthode de valorisation opérée par la SCIC :

- La première méthode consiste à déterminer la valeur d'acquisition en prenant pour base la capitalisation des loyers, minorée du montant des travaux significatifs à réaliser sur le patrimoine.
- La deuxième méthode consiste à utiliser l'autofinancement (le « cash » dégagé par l'exploitation du patrimoine et les investissements réalisés) en l'actualisant et en le complétant d'une valeur terminale.
- Il est ensuite opéré une pondération entre les valeurs ainsi obtenues : la valeur de la deuxième méthode est pondérée d'un coefficient 2 et celle de la première méthode d'un coefficient 1.

Ces méthodes sont classiques dans la profession mais leurs paramètres peuvent différer en fonction des contextes et des opérateurs.

De ce fait, nous précisons les points suivants :

- La première méthode consiste globalement à retenir le montant annuel des loyers des logements, défalqué ou non de certaines charges et à y appliquer un taux de capitalisation. En l'occurrence, le montant de ces loyers (issu du quittancement 2022) est défalqué notamment du montant des taxes foncières, ainsi que du montant des loyers de l'opération SEMBAT. Cette résidence sera démolie dans les prochaines années au titre du programme de renouvellement urbain régional-PRIR - Schuman. Le taux de capitalisation appliqué est de 9%. Il n'y a pas de référence récente mais les normes plus anciennes étaient entre 8% et 12%. Par ailleurs le montant des investissements défalqués correspond aux projets identifiés antérieurement sur ce patrimoine (réhabilitations Hauts-Martinets, Glacis du Fort, Eugène Thomas, travaux sur la façade de Barnufles). Les investissements au titre du PRIR Schuman – SEMBAT n'est pas défalqué dans la mesure où les loyers de ce programme le sont. Les montants retenus pour ces investissements sont soit issus de ratios pratiqués de réhabilitation (35 k€HT/logement), soit liés à des actualisations de budgets VALDEVY avec application de l'inflation, soit correspondant aux dernières valorisations des services de VALDEVY. Globalement, cette méthode de valorisation est cohérente.

- La deuxième méthode repose sur l'autofinancement dégagé par l'exploitation et les investissements. Cet autofinancement a été calculé par la SCIC au moyen de l'outil de simulation prospectif VISIAL, outil utilisé couramment par l'ensemble de la profession (notamment dans les relations avec le principal partenaire financier la Banque des Territoires ou avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Les principales données de calcul et de résultat ont été communiquées à VALDEVY.

Les services de VALDEVY ont effectué une analyse des données et réalisé une nouvelle prospective VISIAL en retenant les hypothèses utilisées pour les prospectives VALDEVY. Par mesure de prudence, le financement FEDER a été retenu à 50% du montant simulé par la SCIC ; le projet de réhabilitation des Hauts-Martinets, qu'il concerne, n'ayant pas été retenu fin 2022 par le financeur.

Ces hypothèses génèrent un autofinancement moyen plus bas que celui de la simulation réalisée par la SCIC ; ce qui est aussi avéré pour la dernière année d'exploitation. La tendance de remontée de cet autofinancement est la même que celle de la prospective de la SCIC mais plus lente.

La méthode de valorisation utilisée par la SCIC repose sur la moyenne de l'autofinancement des cinq dernières années et sur des taux d'actualisation de 3,5% et de 1% pour la valeur terminale.

L'utilisation des cinq dernières années est atypique. Cette méthode est généralement fondée sur la dernière année d'autofinancement. La SCIC indique avoir pris en compte les cinq dernières années par mesure de prudence (les paramètres d'exploitation ne sont pas affinés dans cette simulation, le Plan Stratégique Patrimonial de la SCIC est en cours d'élaboration et pourrait révéler d'autres besoins d'investissement, il n'est pas intégré de programme de renouvellements de composants,...).

En tout état de cause, que l'on se fonde sur les cinq dernières années ou la dernière année d'autofinancement, l'autofinancement dégagé par la prospective VALDEVY est inférieur à celle de la SCIC donc la valorisation proposée par la SCIC est acceptable.

- La pondération retenue est aussi cohérente (la méthode par l'autofinancement traduit effectivement plus le métier de bailleur, celle par les loyers est plus celle d'un investisseur).

Incidence de la cession du patrimoine sur les équilibres économiques

Afin de mettre en évidence l'incidence de la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin Bicêtre, trois simulations prospectives ont été réalisées :

- Une relative à l'exploitation du patrimoine situé sur le territoire de Kremlin-Bicêtre
- Une relative à l'exploitation de VALDEVY actuel (le patrimoine précité inclus)
- Une relative à l'exploitation de VALDEVY (quatre OPH) avec l'incidence de la cession du patrimoine précitée.

L'incidence de la cession du patrimoine dans ces simulations est évaluée comme suit :

- Lors de la fusion, et conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, une transmission universelle du patrimoine (TUP) s'est produite. Cela signifie que les bilans de chaque OPH ont été agglomérés pour devenir celui de VALDEVY.
- Cela signifie notamment que les patrimoines ont été intégrés au patrimoine de VALDEVY à leur valeur nette comptable et que les capitaux propres de chaque OPH ont également été intégrés, ainsi que les emprunts, les subventions,...

Il paraît important de rappeler ici que la valeur nette comptable (VNC) d'un actif patrimonial correspond à son prix de revient d'origine (schématiquement toutes les dépenses qui ont contribué à la réalisation de ce bien) minoré d'amortissements, qui constatent l'obsolescence progressive de ce bien. Il convient également d'indiquer que ce rythme d'amortissement est fréquemment inférieur à celui des emprunts qui ont financé ces biens et que, jusqu'à il y a quelques années, une règle de prudence comptable voulait qu'on constate une charge supplémentaire d'amortissement dérogatoire quand on constatait un écart entre l'amortissement des biens et le rythme de remboursement des emprunts.

Ce décalage de rythme est avéré notamment pour le patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre.

- Compte tenu du prix de cession précité de 34,3 M€, la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre va se traduire par une perte comptable.

En effet, lorsqu'une cession d'un bien est réalisée, la comptabilité enregistre :

- La sortie de ce bien (c'est-à-dire la disparition de la valeur nette comptable, cf. ce qui est dit ci-dessus sur la VNC), qui est une charge.
- La reprise comptable de la valeur nette comptable des subventions ayant financé ce bien, qui est un produit.
- La reprise comptable de la provision constituée pour faire face au gros entretien de ce bien ; qui est un produit.
- En l'occurrence la reprise de la provision pour dépréciation de ce patrimoine constatée fin 2021 ; qui est un produit.
- Le prix de cession de ce bien ; qui est un produit.

En l'occurrence, la charge va être supérieure aux produits d'environ 9 M€ à fin 2023. Le résultat de VALDEVY va donc être dégradé d'autant.

Nonobstant, l'ex-OPH KREMLIN-BICETRE HABITAT a contribué lors de la TUP à une augmentation des capitaux propres, qui demeurent dans VALDEVY après la cession, à hauteur de près de 22 M€. Cette perte comptable va donc venir s'impacter sur des capitaux propres majorés par la fusion.

Dans la simulation à quatre OPH qui intègre la cession de ce patrimoine, figure donc une perte de 9 M€ et un gain de 22 M€ pour illustrer cet impact.

Les résultats des simulations réalisées figurent ci-après.

Il convient de noter par ailleurs une incidence économique qui ne figure pas en tant que telle sur ces prospectives et qui est liée aux incidences du transfert de la gestion.

Ce transfert fait, de manière classique, l'objet d'un protocole qui consiste à ouvrir un compte de gestion entre le vendeur et l'acquéreur pour y porter les sommes dues par chacun au titre de l'arrêt de la gestion courante. Par exemple :

- Le transfert des créances détenues sur les locataires par le vendeur à l'acquéreur. Ce transfert se fait selon prix déterminé par une grille de valorisation ; grille qui doit être en cohérence avec ce que le vendeur pratique en matière de dépréciation dans ses comptes.
- Le transfert des dépôts de garanties détenus par le vendeur à l'acquéreur, selon les montants comptabilisés.
- Le sort des sommes perçues au titre de l'APL, des dépenses facturées ou non selon la période concernée (avant ou après le transfert de jouissance), ...
- Les modalités des régularisations de charges des années antérieures.

Ce protocole indique également de quelle manière sont transférées les données nécessaires à la reprise du quittancement par l'acquéreur, au transfert des dossiers contentieux, la subrogation dans les procédures en cours, des contrats en cours, ...

Le compte de gestion fait l'objet d'arrêtés mensuels qui déterminent les sommes que se doivent réciproquement les parties et de versements en conséquence. Il doit être clôturé dans l'année qui suit la cession. Il n'est pas précisément évaluable à ce jour.

CONFIDENTIEL

Simulation prospective Kremlin Bicêtre seul

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Livraisons		0	0	0	0	0	137	0	0	0	0	0	137
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		0	0	0	0	- 120	0	0	0	0	0	0	- 120
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	1 963	1 963	1 963	1 963	1 963	1 843	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
Exploitation	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Loyers patrimoine de référence	8 894	8 951	9 264	9 588	9 934	10 188	10 494	10 856	11 217	11 574	11 922	12 212	116 200
Effets des cessions et démolitions		0	0	0	0	- 207	- 423	- 432	- 440	- 449	- 458	- 467	- 2 876
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	0	0	0	0	508	1 037	1 057	1 079	1 100	1 122	5 903
Loyers théoriques logements	8 894	8 951	9 264	9 588	9 934	9 981	10 579	11 461	11 834	12 204	12 564	12 867	119 227
Perte de loyers / logements vacants	- 163	- 217	- 251	- 494	- 593	- 442	- 247	- 260	- 269	- 277	- 286	- 293	- 3 627
Loyers quittancés logements avant RLS	8 731	8 734	9 013	9 094	9 341	9 539	10 332	11 201	11 565	11 927	12 279	12 574	115 600
Total RLS	- 298	- 369	- 381	- 382	- 392	- 400	- 437	- 477	- 494	- 510	- 526	- 539	- 4 906
Loyers quittancés logements nets de RLS	8 433	8 365	8 633	8 712	8 949	9 139	9 896	10 724	11 072	11 417	11 753	12 036	110 694
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	527	678	613	622	632	642	653	663	674	685	696	708	7 267
Total loyers	8 960	9 043	9 245	9 334	9 581	9 782	10 548	11 387	11 746	12 102	12 449	12 743	117 961
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	46	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	275
Produits financiers nets	56	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	220
Total des produits courants	102	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	495
Annuités patrimoine de référence	- 2 350	- 2 344	- 2 319	- 2 407	- 2 467	- 2 282	- 2 226	- 2 186	- 2 191	- 1 960	- 1 893	- 1 613	- 23 888
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		- 5	- 63	- 118	- 292	- 563	- 863	- 1 584	- 1 646	- 1 709	- 1 774	- 1 841	- 10 459
Annuités des opérations nouvelles logements		0	0	0	0	0	- 262	- 539	- 539	- 743	- 746	- 750	- 3 578
Annuités des interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 2 350	- 2 349	- 2 382	- 2 525	- 2 759	- 2 845	- 3 351	- 4 308	- 4 376	- 4 412	- 4 414	- 4 204	- 37 925
Taxe foncière	- 2 042	- 2 211	- 2 641	- 2 715	- 2 777	- 2 836	- 2 795	- 2 851	- 2 908	- 2 966	- 3 025	- 3 086	- 30 811
Maintenance totale (y compris régie)	- 1 250	- 1 200	- 1 470	- 1 520	- 1 561	- 1 599	- 1 540	- 1 574	- 1 656	- 1 692	- 1 729	- 1 837	- 17 379
Solde après annuités, TFPB et maintenance	3 420	3 328	2 797	2 619	2 529	2 546	2 907	2 699	2 851	3 076	3 326	3 662	32 341
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 1 477	- 1 027	- 1 102	- 1 133	- 1 159	- 1 139	- 1 207	- 1 232	- 1 256	- 1 281	- 1 307	- 1 333	- 13 178
Frais de gestion	- 1 142	- 1 100	- 1 100	- 806	- 824	- 798	- 859	- 876	- 893	- 911	- 929	- 948	- 10 045
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 469	- 299	- 367	- 313	- 313	- 319	- 327	- 246	- 367	- 377	- 387	- 396	- 3 711
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 63	- 265	- 271	- 187	- 192	- 196	- 211	- 228	- 235	- 242	- 249	- 255	- 2 529
Charges non récupérées / logements vacants	- 65	- 87	- 100	- 198	- 237	- 177	- 99	- 104	- 107	- 111	- 114	- 117	- 1 451
Autofinancement courant HLM	204	551	- 145	- 17	- 197	- 83	205	13	- 8	154	340	613	1 426
<i>en % des loyers</i>	<i>2,28%</i>	<i>6,09%</i>	<i>-1,56%</i>	<i>-0,18%</i>	<i>-2,05%</i>	<i>-0,85%</i>	<i>1,94%</i>	<i>0,12%</i>	<i>-0,07%</i>	<i>1,27%</i>	<i>2,73%</i>	<i>4,81%</i>	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>1,83%</i>	<i>2,42%</i>	<i>2,71%</i>	<i>5,15%</i>	<i>5,97%</i>	<i>4,43%</i>	<i>2,33%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	- 63	- 100	- 105	- 108	- 110	- 113	- 115	- 117	- 119	- 122	- 124	- 127	- 1 259
Autofinancement net HLM global	141	451	- 249	- 125	- 307	- 195	90	- 104	- 128	32	216	486	167
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>1,57%</i>	<i>4,97%</i>	<i>-2,69%</i>	<i>-1,34%</i>	<i>-3,20%</i>	<i>-1,99%</i>	<i>0,85%</i>	<i>-0,91%</i>	<i>-1,08%</i>	<i>0,26%</i>	<i>1,73%</i>	<i>3,81%</i>	
Autofinancement net HLM	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		- 50	- 53	- 215	- 3 255	- 58	- 59	- 61	- 62	- 63	- 65	- 66	- 4 007
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	- 625	0	0	0	0	0	0	- 625
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	0	0	- 1 645	0	0	0	0	0	0	0	- 1 645
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions; dette IComp et ACNE		- 21	- 17	- 22	- 100	- 50	- 274	- 36	- 141	- 43	- 45	- 19	- 766
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	5 402	5 782	5 464	5 101	- 206	- 1 134	- 1 378	- 1 578	- 1 908	- 1 982	- 1 875	- 1 474	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	
Dépôts de Garantie	701	701	701	701	701	666	751	751	751	751	751	751	
FdR Long terme (OS)	7 218	7 598	7 280	6 917	1 610	647	489	289	- 42	- 116	- 9	392	

VALDEVY

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Livraisons		9	102	160	276	199	220	303	56	0	0	0	1 325
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		0	- 105	- 85	- 480	- 193	- 80	- 30	0	0	0	0	- 973
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	18 148	18 157	18 154	18 229	18 025	18 031	18 171	18 444	18 500	18 500	18 500	18 500	
Exploitation	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Loyers patrimoine de référence	81 890	82 518	85 469	88 592	91 907	94 173	96 252	98 330	100 440	102 582	104 749	106 895	1 051 907
Effets des cessions et démolitions		0	- 151	- 400	- 925	- 2 654	- 3 207	- 3 548	- 3 673	- 3 747	- 3 822	- 3 898	- 26 025
Impact des travaux immobilisés		0	0	7	106	156	509	677	763	822	974	1 154	5 168
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		5	473	1 332	3 050	4 310	6 112	8 691	9 840	10 282	10 488	10 697	65 279
Loyers théoriques logements	81 890	82 523	85 791	89 531	94 138	95 985	99 665	104 150	107 369	109 939	112 390	114 848	1 096 330
Perte de loyers / logements vacants	- 2 824	- 3 148	- 3 352	- 3 850	- 4 098	- 2 916	- 2 681	- 2 571	- 2 587	- 2 645	- 2 680	- 2 738	- 33 266
Loyers quittancés logements avant RLS	79 066	79 375	82 439	85 681	90 040	93 069	96 985	101 579	104 782	107 294	109 709	112 110	1 063 063
Total RLS	- 3 488	- 3 746	- 4 003	- 4 159	- 4 368	- 4 514	- 4 701	- 4 919	- 5 073	- 5 195	- 5 312	- 5 429	- 51 420
Loyers quittancés logements nets de RLS	75 578	75 628	78 436	81 522	85 672	88 555	92 283	96 659	99 709	102 099	104 397	106 681	1 011 643
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	996	996	1 056	1 056	1 056	856	856	856	836	836	836	836	10 076
Impact des interventions SC (net de vacance)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	6 219	6 320	6 391	6 501	6 613	6 727	6 843	6 961	7 082	7 206	7 331	7 460	75 435
Total loyers	82 793	82 944	85 883	89 079	93 340	96 138	99 982	104 477	107 627	110 141	112 565	114 977	1 097 154
Production immobilisée	783	568	921	1 182	1 563	1 578	1 174	446	613	674	325	42	9 087
Autres produits et marges sur autres activités	1 293	889	2 385	785	785	785	785	1 575	1 065	785	785	785	11 409
Produits financiers nets	172	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1 320
Total des produits courants	2 248	1 577	3 426	2 087	2 468	2 483	2 079	2 141	1 798	1 579	1 230	947	21 816
Annuités patrimoine de référence	- 20 863	- 20 899	- 21 694	- 22 706	- 22 896	- 22 158	- 21 472	- 21 152	- 20 314	- 20 089	- 20 001	- 19 797	- 233 178
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	0	0	0	0	64	66	66	73	67	68	404
Annuités des travaux immobilisés logements	0	- 54	- 728	- 1 756	- 3 095	- 5 008	- 5 716	- 8 484	- 9 556	- 10 744	- 12 381	- 13 605	- 71 127
Annuités des opérations nouvelles logements	0	- 53	- 549	- 2 385	- 3 194	- 3 715	- 4 581	- 5 742	- 6 639	- 7 437	- 7 665	- 7 806	- 49 767
Annuités des interventions structures collectives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 20 863	- 21 006	- 22 971	- 26 848	- 29 186	- 30 881	- 31 705	- 35 311	- 36 443	- 38 196	- 39 979	- 41 140	- 353 668
Taxe foncière	- 14 599	- 15 675	- 17 803	- 18 180	- 18 496	- 18 365	- 18 544	- 18 796	- 19 133	- 19 515	- 19 906	- 20 304	- 204 716
Maintenance totale (y compris régie)	- 12 693	- 14 228	- 12 892	- 13 013	- 13 465	- 13 743	- 14 138	- 14 593	- 15 311	- 15 891	- 16 411	- 17 141	- 160 826
Solde après annuités, TFPB et maintenance	36 886	33 612	35 643	33 125	34 662	35 633	37 674	37 918	38 539	38 117	37 499	37 339	399 760
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 15 511	- 14 106	- 15 591	- 16 149	- 16 630	- 17 097	- 17 678	- 18 256	- 18 825	- 19 385	- 19 962	- 20 555	- 194 234
Frais de gestion	- 9 314	- 10 500	- 12 492	- 8 493	- 8 666	- 8 805	- 9 036	- 9 241	- 9 437	- 9 626	- 9 819	- 10 015	- 106 129
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 2 718	- 2 469	- 2 574	- 2 354	- 2 435	- 2 437	- 2 573	- 2 664	- 2 757	- 3 001	- 3 113	- 3 146	- 29 522
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 1 998	- 2 401	- 2 485	- 2 492	- 2 615	- 2 333	- 2 425	- 2 534	- 2 611	- 2 672	- 2 731	- 2 790	- 28 090
Charges non récupérées / logements vacants	- 933	- 1 413	- 1 541	- 1 796	- 1 889	- 1 251	- 1 164	- 1 145	- 1 150	- 1 176	- 1 194	- 1 220	- 14 941
Autofinancement courant HLM	6 412	2 723	959	1 841	2 427	3 710	4 798	4 079	3 758	2 257	681	- 387	26 846
<i>en % des loyers</i>	<i>7,74%</i>	<i>3,28%</i>	<i>1,12%</i>	<i>2,07%</i>	<i>2,60%</i>	<i>3,86%</i>	<i>4,80%</i>	<i>3,90%</i>	<i>3,49%</i>	<i>2,05%</i>	<i>0,60%</i>	<i>-0,34%</i>	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>3,45%</i>	<i>3,82%</i>	<i>3,91%</i>	<i>4,30%</i>	<i>4,35%</i>	<i>3,04%</i>	<i>2,69%</i>	<i>2,47%</i>	<i>2,41%</i>	<i>2,41%</i>	<i>2,38%</i>	<i>2,38%</i>	
Éléments exceptionnels d'autofinancement	- 229	- 205	1 166	- 236	1 004	880	1 391	896	1 227	488	149	1 388	8 148
Autofinancement net HLM global	6 183	2 518	2 125	1 605	3 431	4 590	6 188	4 974	4 986	2 745	830	1 001	34 993
<i>en % des produits des activités et financiers</i>													
	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Autofinancement net HLM		2 518	2 125	1 605	3 431	4 590	6 188	4 974	4 986	2 745	830	1 001	34 993
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	- 2	- 25	- 40	- 72	- 55	- 26	- 220
Produits nets de cessions de patrimoine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		- 476	- 293	- 2 546	- 8 223	- 515	- 884	- 1 852	- 1 634	- 779	- 2 339	- 305	- 19 846
Fonds propres investis sur démolitions		0	- 4 210	- 3 678	- 8 254	- 3 806	- 2 486	- 1 005	0	0	0	0	- 23 440
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 4 037	- 8 150	- 6 745	- 3 258	- 9 523	- 561	0	0	0	0	0	- 32 274
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		378	- 231	4 310	8 356	11 403	- 1 293	414	- 1 030	- 686	- 659	- 773	20 189
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	24 635	23 018	12 259	5 205	- 2 743	- 594	368	2 875	5 157	6 365	4 141	4 037	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	11 013	11 013	11 013	11 013	11 013	11 013	11 015	11 040	11 080	11 152	11 206	11 233	
Dépôts de Garantie	6 716	6 721	6 750	6 828	6 841	6 902	7 000	7 192	7 232	7 232	7 232	7 232	
FdR Long terme (OS)	42 364	40 751	30 023	23 046	15 112	17 322	18 383	21 107	23 469	24 749	22 580	22 502	

DEUXIEME PARTIE

1. La future société

La SCIC dénommée « KBH coopérative HLM » est une société HLM dont le capital et les droits de vote sont majoritairement détenus par la ville du Kremlin-Bicêtre depuis 2022.

Dans la mesure où le rachat du patrimoine détenu par Valdevy sur la commune du Kremlin-Bicêtre par KBH coopérative HLM interviendrait, un pacte d'associé sera préalablement signé entre la ville du Kremlin-Bicêtre, le groupe Arcade-VYV / ANTIN-RESIDENCE et le groupe Logial-COOP, tous deux gestionnaires de logements sociaux, afin d'instaurer un contrôle conjoint de KBH coopérative HLM.

Pour mémoire, l'article L.233-3 III. du code de commerce dispose :

« (...) deux ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérées comme en contrôlant conjointement une autre lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale. »

Ce mode de gouvernance implique que les décisions stratégiques soient prises entre les partenaires par la voie du consensus. Le contrôle conjoint garantit formellement qu'aucune décision stratégique ne puisse être prise sans qu'un accord entre s partenaires ne soit préalablement intervenu.

Toutefois, la ville du Kremlin-Bicêtre demeurera majoritaire en voix et en capital au sein de KBH coopérative HLM.

KBH coopérative HLM, en tant que société coopérative, inclut également dans ses instances gouvernantes des représentants des locataires ainsi que des usagers. Ainsi les locataires disposeront de trois sièges au conseil d'administration et les salariés disposeront d'un siège sur un total de dix-huit sièges. En assemblée générale, le collège des salariés disposera de 10% des droits de vote et, de même, le collège des locataires disposera de 10% des droits de vote.

A ce jour KBH coopérative HLM n'emploie aucun salarié. Son organisation opérationnelle serait la suivante (**annexe 2 – Projet d'organigramme cible**).

2. Le projet

2.1. Les raisons et bénéfices attendus du projet

Les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 obligent les Offices publics de l'habitat qui comptent moins de 12 000 logements à se regrouper. L'obligation de respecter une taille critique a conduit à une fusion de nombreux OPH sur le territoire, y compris celui de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat avec Opaly, aujourd'hui dénommé Valdevy.

Dès juillet 2020, **la Ville du Kremlin-Bicêtre** a formellement enclenché un processus exploratoire visant à récupérer la propriété et la gestion du patrimoine social anciennement détenu par l'OPH KBH tout en respectant les dispositions de la loi ELAN.

Par une délibération du 12 juillet 2020, la Ville a lancé un appel à projet afin de rechercher des partenaires pour sa future SCIC HLM. Cette recherche de partenaires avait deux finalités :

1/ respecter les dispositions de la loi ELAN en adossant la future SCIC à un groupe qui détient et gère plus de 12 000 logements ;

2/ trouver des partenaires dont les capacités financières permettraient à la SCIC d'entreprendre les travaux de rénovation et de réhabilitation sur son patrimoine ainsi qu'une opération de démolition-reconstruction avec l'ANRU et de mettre en œuvre une gestion de proximité au service des locataires.

Par une délibération du 26 novembre 2020, la Ville a approuvé la proposition de regroupement présentée par les groupes Logial-COOP et Arcade-VYV et acquis des parts dans une SCIC jusqu'alors détenue par la fédération des Coop' HLM et dont la Ville est devenue majoritaire. En parallèle, les contacts approfondis avec les groupes Arcade-VYV et Logial-COOP ont permis d'œuvrer à la rédaction d'un pacte d'associés pour mettre en place un contrôle conjoint de la SCIC (voir supra 1.2). La SCIC est formellement dénommée « KBH coopérative HLM ».

Cette nouvelle architecture permettrait d'assurer une gestion de proximité renforcée du parc social actuellement détenu par Valdevy sur le territoire du Kremlin-Bicêtre en favorisant le travail commun entre KBH coopérative HLM et la direction de l'habitat de la mairie et ce au bénéfice direct des locataires.

Par ailleurs, la conclusion d'un pacte d'associés avec Arcade-VYV et Logial-COOP donne à KBH coopérative HLM l'assise et les ressources financières suffisantes qui lui permettraient de mener à bien les opérations d'entretien et les travaux de réhabilitation et de rénovation nécessaires du patrimoine social.

Le groupe Arcade-VYV, créé à la fin des années 70 est un généraliste de l'habitat qui développe une offre complète de produits résidentiels tant en logement locatif social qu'en accession à la propriété.

En 2019, le groupe Arcade est devenu Arcade-VYV suite à son rapprochement avec VYV, premier mutualiste de France. Il met en commun les expertises de l'habitat et de la protection sociale pour bâtir un modèle unique de « logement santé » permettant d'accompagner tous les publics au long de leur parcours de vie.

L'adossement de la SCIC Kremlin-Bicêtre au groupe Arcade-VYV, présent sur l'ensemble du territoire avec un patrimoine de plus de 170.000 logements, permettrait de répondre à l'obligation de la loi Elan et apporterait un soutien financier au développement du patrimoine de la coopérative.

Logial-coop, organisme plus que centenaire, est présent sur 33 communes du Val de Marne et de l'Essonne et gère un patrimoine de près de 9.000 logements. Logial-coop a rejoint la famille des coopératives en 2020. Ce modèle a pour objectif de répondre aux besoins de ses sociétaires en leur apportant des biens et services d'intérêt collectif caractérisés par l'utilité sociale. En souscrivant des parts sociales, les utilisateurs (locataires et accédants) et les salariés prennent part aux Assemblées Générales et aux décisions stratégiques de la coopérative.

Engagée dans une démarche de qualité dès les années 2000 et labellisée Quali'HLM en 2021, la SCIC Logial-coop déploie une qualité de service éprouvée en s'appuyant sur l'innovation (suivi de la relation client moderne, information multi-supports, centre de relation téléphonique, espace locataire ...) et une organisation décentralisée autour de trois agences de proximité.

Dans ce partenariat, Logial-coop assurerait les fonctions supports de la SCIC KBH et lui apporterait son expertise en matière de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un mandat de gestion.

Un soutien financier serait également prévu par Logial pour assurer le démarrage de l'activité de la SCIC KBH.

2.2 Présentation du projet

Le projet serait le suivant : cession au profit de la SCIC HLM « KBH coopérative HLM » de l'ancien patrimoine du Kremlin-Bicêtre Habitat.

La cession interviendrait le 31 décembre 2023 et emporterait transfert de la gestion de ce patrimoine à la SCIC HLM.

Les activités au sein de la SCIC :

Les activités envisagées par la coopérative seraient les suivantes :

Poursuivre la gestion du patrimoine locatif en développant la qualité de service directe apportée aux locataires en déployant un système qualité du même type que celui mis en œuvre par Logial-COOP et de ses procédures de gestion. Une labellisation qualité de service de type Quali'HLM serait engagée.

Réaliser les programmes de travaux inscrits au Plan Stratégique de Patrimoine en cours de mise à jour (réhabilitation lourde, rénovation énergétique – plus de 700 logements concernés - renouvellement de composants, gros entretien et entretien courant).

Mettre en œuvre la rénovation urbaine du quartier politique de la ville (QPV) Bergonié-Schuman-Péri dans le cadre du PRIR (reconstruction démolition de 120 logement sociaux).

Relancer le développement de logement locatif social et promouvoir de nouveaux produits (logement-santé, logement senior, accession sociale à la propriété, bail réel solidaire, accession progressive à la propriété).

L'impact environnemental du projet serait le suivant :

Aucun changement de lieu de travail n'est envisagé pour les salariés et fonctionnaires de l'OPH à l'exception des salariés actuellement au siège de Valdevy qui intégreraient le siège de la SCIC KBH et d'un poste de comptable qui serait accueilli au siège de Logial-coop ;

Un des objectifs du projet est notamment de permettre l'étude et la réalisation de travaux notamment d'améliorations énergétiques des logements. A ce titre, la SCIC HLM s'inscrit dans les perspectives de la loi climat et résilience : éradication des bâtiments énergivores et neutralité carbone du patrimoine à l'horizon 2050 ;

3. Conséquences du projet

Le projet n'emporterait aucune suppression de poste ni changement de lieu de travail (sauf pour un poste de comptable qui sera accueilli au siège de Logial-coop).

En conséquence, seraient transférés à la SCIC :

- 1/ Les contrats, notamment clients et fournisseurs ;
- 2/ L'ensemble de l'actif et du passif relatif au patrimoine faisant l'objet de la cession ;
- 3/ Les informations, registres et autres documents relatifs à l'activité (y compris, notamment, les livres, informations techniques et savoir-faire sous forme écrite ou enregistrée, tous les registres en ce compris notamment les registres comptables et financiers et les registres salariaux), bases de données, fichiers (en ce compris notamment les fichiers administratifs URSSAF) ;
- 4/ Les contrats de travail des salariés.

A ce titre, les salariés de droit privé de l'OPH changeraient d'employeur de manière automatique par application de la loi.

3.1. Les conséquences sociales pour les fonctionnaires de l'OPH

La Ville du Kremlin-Bicêtre proposerait aux fonctionnaires relevant du personnel de proximité attaché à la gestion du patrimoine transféré, une mutation au sein de la ville. Les fonctionnaires concernés se verraient ensuite proposer par la Ville un dispositif de détachement auprès de la SCIC HLM conformément à l'article 2 du décret n°86-68 du 13 janvier 1986.

3.2. Les conséquences sociales pour les salariés de l'OPH

Ces salariés auraient vocation à changer d'employeur pour devenir salariés de la SCIC HLM KBH.

Les contrats de travail des collaborateurs attachés au patrimoine qui ferait l'objet de la cession, seraient transférés de plein droit à la nouvelle entité juridique, en application de l'article L.1224-1 du Code du travail selon lequel :

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise. »

Les salariés seront individuellement informés de leur transfert de contrat de travail par le service des ressources humaines de la SCIC HLM KBH.

3.2.1. Conséquences sur les contrats de travail

Les contrats de travail de tous les salariés, y compris les salariés protégés, seraient ainsi automatiquement transférés au sein de la SCIC, et poursuivis à l'identique par la nouvelle société reprenant l'activité, qui deviendrait ainsi leur nouvel employeur.

Les éléments des contrats de travail, tels que notamment la rémunération, la qualification et l'ancienneté, seraient automatiquement transférés sans modification.

Par ailleurs, des formations pourront être mises en place en fonction des besoins de la SCIC et des demandes des personnels.

Les compteurs de congés payés, jours de repos ou de RTT et CET acquis au sein de l'OPH et non pris à la date du transfert d'activité seraient transférés au sein de la SCIC.

3.2.2. Conséquences sur le statut collectif

Les conséquences de l'opération sur le statut collectif seraient les suivantes:

1/ Les salariés de la SCIC bénéficieraient des accords atypiques, usages et engagements unilatéraux applicables au niveau de VALDEVY ;

2/ La représentation du personnel existante au niveau de VALDEVY ne serait pas modifiée ;

3/ Les accords collectifs dits « de substitution » de Valdevy auraient vocation à s'appliquer au sein de la SCIC pendant une durée de 12 mois à l'issue du préavis de 3 mois, conformément aux dispositions de l'article L.2261-14 du Code du travail qui prévoit une période de transition et précise que « lorsque l'application d'une convention ou d'un accord est mise en cause dans une entreprise déterminée en raison notamment d'une fusion, d'une cession, d'une scission ou d'un changement d'activité, cette convention ou cet accord continue de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de la convention ou de l'accord qui lui est substitué ou, à défaut, pendant une durée d'un an à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article L. 2261-9, sauf clause prévoyant une durée supérieure ». En conséquence, à compter du changement d'employeur, les conventions et accords collectifs antérieurs demeureraient applicables aux salariés transférés pendant une période de 15 mois maximum (3 mois de préavis et 12 mois de survie légale). Une nouvelle négociation pourrait s'engager dans l'entreprise, à la demande d'une des parties intéressées, dans les trois mois suivant l'opération de cession envisagée. Il serait proposé aux organisations syndicales représentatives ou aux membres du Comité Social et Economique qui seraient élus de conclure des accords de substitution aux accords collectifs d'entreprise applicables au sein de VALDEVY, lesquels seraient mis en cause par l'effet du transfert conformément aux dispositions de l'article L.2261-14 du Code du travail

4/ S'agissant de la convention collective, l'activité principale et réelle de la société détermine la convention collective applicable. En l'occurrence, VALDEVY applique celle des Offices Publics de l'Habitat et la SCIC a vocation à appliquer la même convention collective.

4. Le calendrier envisagé

La souscription au capital des partenaires Arcade-VYV, ANTIN-RESIDENCE et Logial-COOP sera effectuée dès lors que le Comité Social et Economique de VALDEVY se sera prononcé sur le projet envisagé.

A cet effet, une nouvelle réunion du CSE se tiendra en septembre 2023.

Le conseil d'administration de Valdevy se réunira après l'avis du CSE.

La cession interviendrait le 31 décembre 2023 ainsi que le transfert de la gestion de ce patrimoine à la SCIC HLM, pour une date d'effet au 1er janvier 2024.

5. Perspectives RH dans le cadre de la SCIC

- **L'organisation cible**

L'organisation envisagée serait très proche de celle qui prévaut actuellement et permettrait une grande compatibilité avec les profils de postes existants (Annexe 2 – Projet d'organigramme cible).

Placé sous l'autorité du Directeur général, le responsable de proximité animerait une équipe au siège de KBH comprenant :

- **un agent d'accueil,**
- **un chargé de précontentieux / contentieux,**
- **un conseiller social,**
- **un comptable client.**
- **Le patrimoine serait scindé en deux unités de proximité comprenant chacune un binôme gestionnaire locatif / gestionnaire technique auquel seraient rattachés les gardiens des groupes concernés travaillant sur site.**

Les formations prévues

Des formations seraient organisées à l'attention de l'ensemble du personnel afin de l'accompagner :

- **Au changement de logiciel de gestion (Portal Immo Habitat édité par Aareon France),**
- **A l'appropriation des procédures de gestion et au système qualité,**

- **A la prise en main des outils destinés aux gardiens (états des lieux des logements, visites de sécurité du patrimoine et suivi des contrats d'entretien sur tablettes).**

Les recrutements à prévoir

Des recrutements seront prévus afin de pourvoir l'ensemble des postes figurant à l'annexe 2 « organisation cible » (soit 8 emplois au siège et 11 gardiens sur sites). En outre, il est rappelé qu'un comptable sera intégré au siège de Logial.

Les éventuelles modifications de lieux de travail

Un poste de comptable serait accueilli au siège de Logial-coop dont les locaux sont situés 86 bis, quai Blanqui 94140 Alfortville. Les autres emplois seraient logés dans les locaux actuel de l'agence de Valdevy.

CONFIDENTIEL

ANNEXE 1

	Nombre de logements
43-45 rue Gabriel Péri et 50 rue E.Reclus (Périchets)	92
7 rue E.Vaillant	12
10 rue Gambetta	24
6 avenue Eugène Thomas	17
47 rue Benoit Malon	8
11 à 15 route stratégique / 53-55 rue Séverine (Séverine)	68
Rues Liberté, Egalité, Fraternité, avenue C.Gide (Hauts-Martinets)	407
17 à 27 avenue C.Gide (Glacis et Glacis du Fort)	119
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 2019)	83
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 1)	272
25, 35 et 45 rue Séverine et 40 avenue C.Gide (Barnufles)	185
135 rue Gabriel Péri	50
25 bis avenue Eugène Thomas	31
52 et 52 bis rue de la Convention	30
6bis, 8 et 10 place Jean JAURES	49
18 à 28 boulevard Chastenet de Géry (Paix)	145
25 à 33 rue Schuman - 50 rue Marcel Sembat (Schuman)	120
1, 2, 3, 4, 6 et 8 rue Philippe Pinel (Bergonié)	115
23 à 37 rue Curie (Sablons)	96
8 bis rue du 14 Juillet	25
39 et 41 rue Babeuf	9

A ce patrimoine de logements locatifs sociaux, s'ajouteraient les emplacements de 833 parkings associés :

Situation géo	TYPE	nombre
LES SABLONS	emplacements surface	37
BERGONIE	emplacements sous-sol	42
	emplacements surface	41
SEMBAT	emplacements surface	27
PAIX	emplacements surface	31
JAURES	emplacements surface	20
25BIS THOMAS	emplacements surface	7
135 PERI	emplacements surface	46
LES BARNUFLES	emplacements surface	51
LAFARGUE II	emplacements sous-sol	222
	emplacements surface	16
HAUTS MARTINETS	emplacements surface	24
GLACIS DU FORT II	emplacements surface	22
EDOUARD VAILLANT	emplacements sous-sol	21
6 THOMAS	emplacements sous-sol	23
LES PERICHETS	emplacements sous-sol	92
BABEUF	emplacements sous-sol	9
JARDIN DU TRIANGLE	emplacements sous-sol	35
SEVERINE	emplacements motos	5
SEVERINE	emplacements sous-sol	62

Ainsi que les surfaces de locaux commerciaux situés en rez-de chaussée, qui font l'objet de baux de location :

Nature	Localisation
Commerce	8BIS, 14 JUILLET
Commerce	8BIS, 14 JUILLET
Local divers	JAURES
Local divers	JAURES
Local divers	CONVENTION
Local divers	CONVENTION
Commerce	25BIS THOMAS
Commerce	25BIS THOMAS
Commerce	LES BARNUFLES
Local divers	LES BARNUFLES
Local divers	LES BARNUFLES
Commerce	LES BARNUFLES
Commerce	LES BARNUFLES
Commerce	LES BARNUFLES
Commerce	LES BARNUFLES
Local divers	LAFARGUE II
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT

Local divers	GLACIS DU FORT
Commerce	GLACIS DU FORT
Local divers	GLACIS DU FORT II
Local divers	GLACIS DU FORT II
Local divers	GLACIS DU FORT II

Par ailleurs, le patrimoine à céder serait également constitué des biens immobiliers suivants :

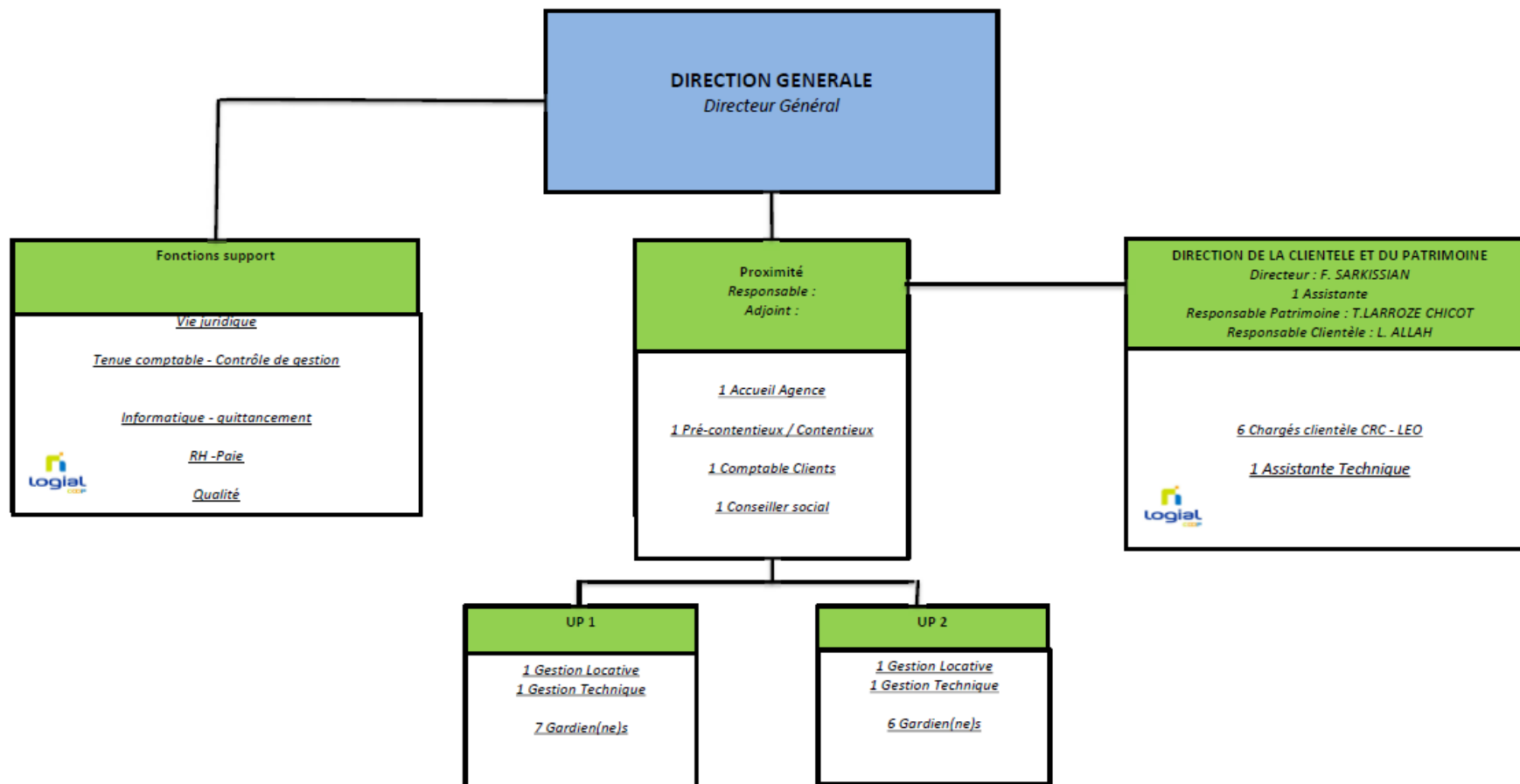
- 1 pavillon non conventionné situé au 17 rue Gambetta
- 1 pavillon non conventionné situé au 24 bis rue Anatole France
- 1 pavillon non conventionné situé au 37 avenue Charles Gide
- Le siège de l'agence situé rue Benoit Malon.

Il en résulte que le patrimoine, objet de l'opération envisagée, porterait sur 1.964 logements, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence.

CONFIDENTIEL



ANNEXE 2 - SCIC KBH - Organisation cible



Délibération n°2

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

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

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

Délibération n°2

Opération La Licorne, ZAC Rouget de L'Isle Acte authentique de constitution de servitude avec ENEDIS

Mme la Présidente expose

Vu la convention entre VALDEVY et ENEDIS concernant le poste de transformation électrique PUMA (94081P0336) et tous ses accessoires,

Considérant qu'une convention a été signée entre VALDEVY et ENEDIS en date du 9 mars dernier, ayant pour objet la mise à disposition d'un local par VALDEVY permettant l'installation d'un poste de transformation électrique et l'instauration des servitudes correspondantes (droit d'accès, droit de passage,...),

Considérant qu'il convient que le Conseil d'Administration de VALDEVY autorise la réitération par acte authentique de cet acte sous seing privé, afin d'en permettre la publication,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Autorise la réitération par acte authentique de la convention sous-seing privé, signée le 9 mars 2023, dont l'objet est la mise à disposition par VALDEVY au profit d'ENEDIS d'un local de 14,9 m² (permettant l'installation d'un poste de transformation électrique), sis au 55 Avenue Rouget de l'Isle à VITRY SUR SEINE, faisant partie de l'unité cadastrée CD 0018, et l'instauration des servitudes en découlant (la convention précitée est jointe à la présente délibération).

Article 2 :

Autorise Madame Marianne PICARD en sa qualité de Directrice Générale de VALDEVY ou à son défaut Madame Aurélie DENIMAL en sa qualité de Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine à signer l'acte authentique, ainsi qu'à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires pour y parvenir.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Commune de : Vitry-sur-Seine

Département : VAL DE MARNE

N° d'affaire Enedis : DA21/047597 223-Racc Collectif V 103 lots-OPH de Vitry sur Seine-Vitry sur Seine

Entre les soussignés :

Enedis, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442- TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Raphael Cipolin en qualité d'Adjoint au Directeur Délégué, dûment habilité à cet effet,

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

Nom *: **VALDEVY OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT** représenté(e) par **Madame DENIMAL Aurelie**, dûment habilité(e) à cet effet

Demeurant à : **51 Rue de Stalingrad, 94110 Arcueil**

Téléphone :

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

(*) Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(*) Si le propriétaire est une commune ou un département, indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le propriétaire susnommé se déclarant propriétaire des bâtiments et terrains, lui et ses ayants-droit concèdent à Enedis à titre de droit réel au profit de la distribution publique d'électricité, les droits suivants :

ARTICLE 1 - OCCUPATION

Occuper un Local d'une superficie de 14.9 m², situé 55 AVENUE ROUGET DE L'ISLE faisant partie de l'unité foncière cadastrée CD 0018 d'une superficie totale de 435 m².

Ledit Local est destiné à l'installation d'un(e) Poste de transformation de courant électrique 94081P0336 - PUMA et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (ci-joint annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis.l'(le) Poste de transformation de courant électrique 94081P0336 - PUMA et les appareils situés sur cet emplacement font partie de la concession et à ce titre seront entretenus et renouvelés par Enedis.

ARTICLE 2 – DROIT DE PASSAGE

Faire passer, en amont comme en aval du poste, toutes les canalisations électriques, moyenne ou basse tension nécessaires et éventuellement les supports et ancrages de réseaux aériens, pour assurer l'alimentation du Poste de transformation de courant

électrique et la distribution publique d'électricité.

Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc)

Pour assurer l'exploitation desdits ouvrages, Enedis ou toute personne ayant un accès au réseau délivré par Enedis bénéficiera de tous les droits qui lui sont conférés par les lois et règlements, notamment celui de procéder aux élagages ou abattages de branches ou d'arbres pouvant compromettre le fonctionnement des ouvrages et/ou porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3 – DROIT D'ACCES

Le propriétaire s'engage à laisser accéder en permanence de jour comme de nuit à l'emplacement réservé à Enedis (poste et canalisations), ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

Le propriétaire susnommé s'engage à garantir ce libre accès. Ce chemin d'accès doit rester en permanence libre et non encombré.

Le plan, ci-annexé et approuvé par les deux parties, situe le Local, le poste, les canalisations et les chemins d'accès.

Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son/ses intervention(s) au titre des présentes.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le/le Poste de transformation de courant électrique ou d'en gêner l'accès.

Lorsque le propriétaire met à disposition d'Enedis un local, ce dernier reste la propriété du propriétaire, qui devra en assumer notamment l'entretien.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DES OUVRAGES

Le propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des droits réels ainsi constitués.

Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge de la partie cause de la modification ou du déplacement.

ARTICLE 6 – CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

En cas de vente, de location ou de toute mise à disposition de ses bâtiments et terrains, le propriétaire susnommé et ses ayants-droit s'engagent à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 7 – DOMMAGES

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question aux articles 1 et 2, et de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. Dans le cas où le poste viendrait à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre de toute occupation et mettant fin à la présente convention, Enedis fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages.

ARTICLE 9 – INDEMNITE



En contrepartie des droits qui lui sont concédés, Enedis devra verser au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique au propriétaire qui accepte, et par la comptabilité du notaire, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).

ARTICLE 10 – LITIGES

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 11 – FORMALITES


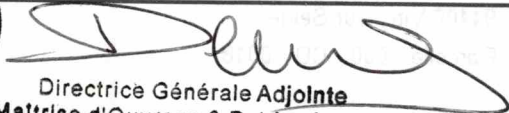
La présente convention pourra, après signature par les parties, être authentifiée devant notaire, aux frais d'Enedis, à la suite de la demande qui en sera faite par l'une des parties pour être publiée au service de la Publicité Foncière.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

Fait en QUATRE ORIGINAUX et passé à.....

Le... 9 mars 2023

du et approuvé
Aurélie DENIMAL
 Signature

Nom Prénom	
VALDEVY OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT représenté(e) par Madame DENIMAL Aurelie, dûment habilité(e) à cet effet	 Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage & Patrimoine

- (1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"
- (2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Cadre réservé à Enedis

ROMAIN PAYS

ROMAIN PAYS

14 mars 2023

A....., le

AD

Département :
VAL DE MARNE

Commune :
VITRY SUR SEINE

Section : CD
Feuille : 000 CD 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

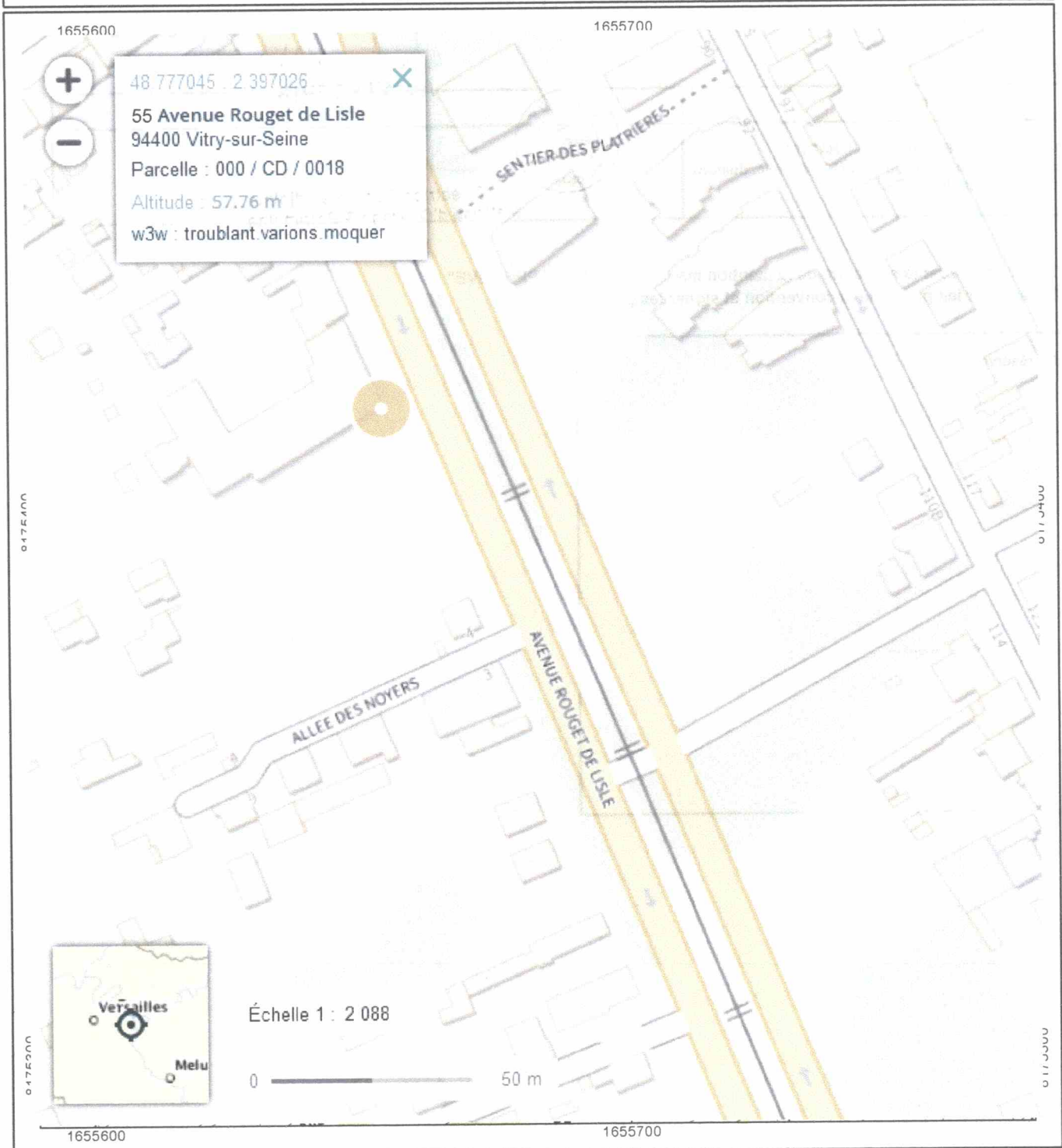
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PLAN SITUATION - Poste DP "PUMA"
DA21/047597
GDO: 94081P0336

Le plan visé dans cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 36 36 -fax
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 20/07/2023

Reçu en préfecture le 20/07/2023

Publié le



ID : 094-279400071-20230711-CA_20230711_D02-DE

Département :
VAL DE MARNE

Commune :
VITRY SUR SEINE

Section : CD
Feuille : 000 CD 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

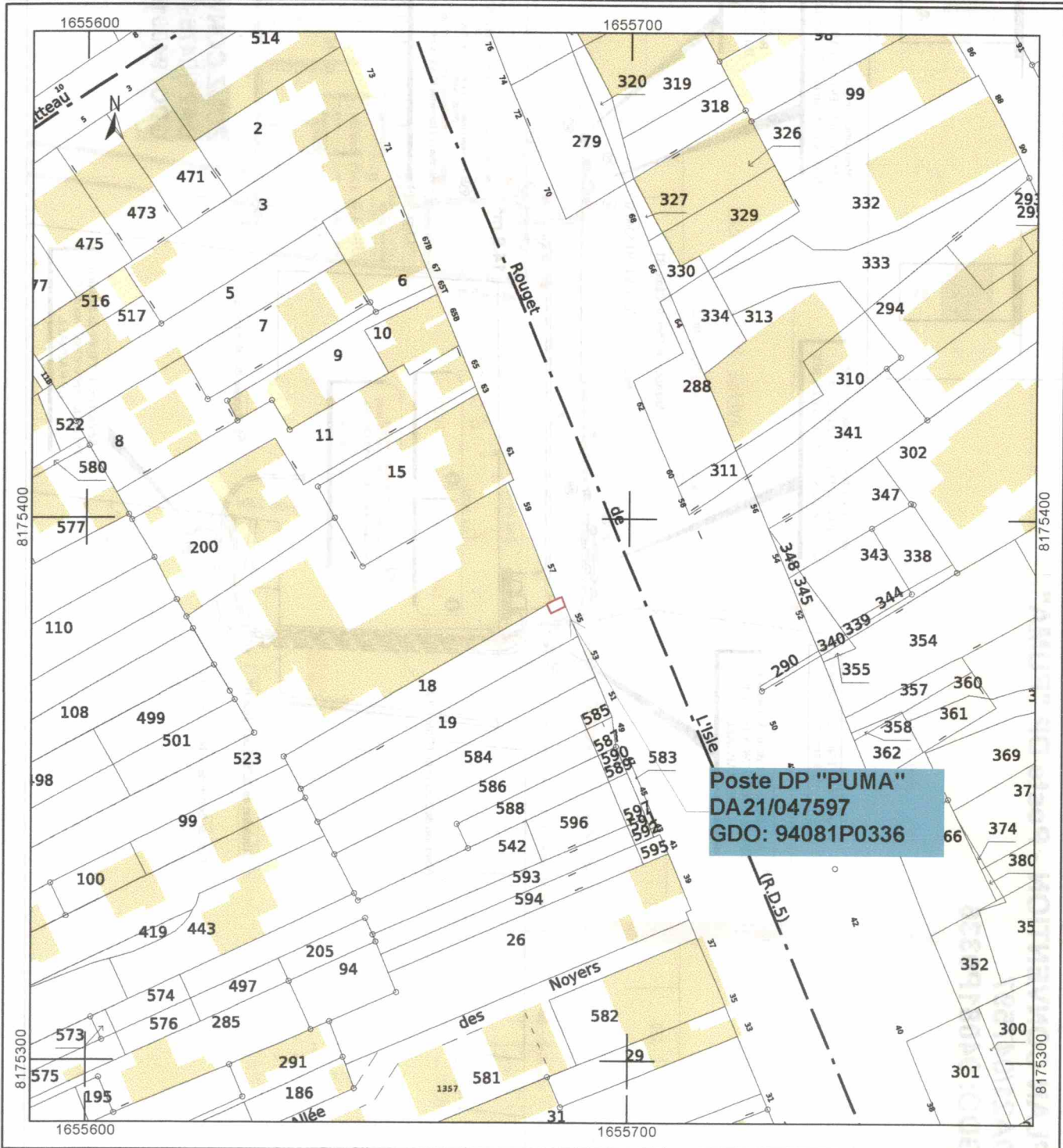
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

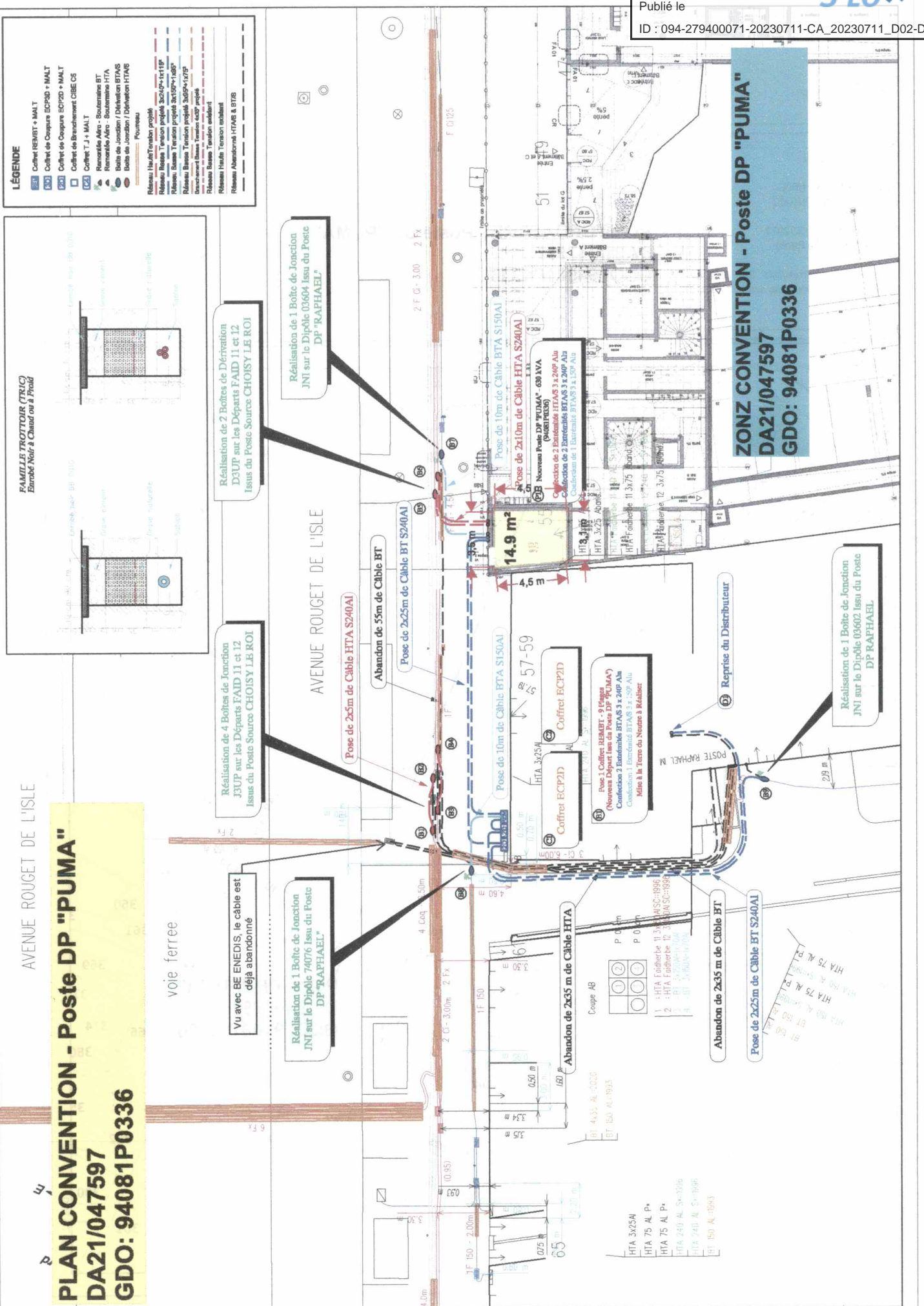
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 36 36 -fax
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

PLAN CADASTRE - Poste DP "PUMA"
DA21/047597
GDO: 94081P0336





AVENUE ROUGET DE L'ISLE

PLAN CONVENTION - Poste DP "PUMA"
DA21/047597
GDO: 94081P0336

voie ferrée

Réalisation de 4 Boîtes de Jonction JJUP sur les Départs FAID 11 et 12
Issus du Poste Source CHOISY LE ROI

Réalisation de 1 Boîte de Jonction JN1 sur le Dipôle 74076 Issu du Poste DP "RAPHAEL"

AVENUE ROUGET DE L'ISLE

Réalisation de 1 Boîte de Jonction JN1 sur le Dipôle 03604 Issu du Poste DP "RAPHAEL"

Pose de 2x25m de Câble HTA S240AI

Abandon de 55m de Câble BT S240AI

Pose de 2x25m de Câble BT S240AI

Pose de 10m de Câble HTA S150AI

Pose de 10m de Câble HTA S150AI

Pose de 2x10m de Câble HTA S240AI

Nouveaux Poste DP "PUMA" - 600 kVA (Sous-projet)

Combos de 2 Entrées HTAS 3 x 200 A

Combos de 1 Entrée HTAS 3 x 200 A

Combos de 1 Entrée HTAS 3 x 150 A

HTA 3x25A

HTA 3x25A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

HTA 3x75A

Réalisation de 1 Boîte de Jonction JN1 sur le Dipôle 03602 Issu du Poste DP "RAPHAEL"

Reprise du Distributeur

Abandon de 2x35 m de Câble HTA

Abandon de 2x35 m de Câble BT

Pose de 2x25m de Câble BT S240AI

Coupe AB



- 1 : HTA Fourniture 11 3x25A MSC-1806
- 2 : HTA Fourniture 11 3x75A MSC-1806
- 3 : HTA Fourniture 11 3x150A MSC-1806
- 4 : HTA Fourniture 11 3x200A MSC-1806

- HTA 3x25A
- HTA 75 AL P₁
- HTA 75 AL P₂
- HTA 75 AL P₃
- HTA 75 AL P₄
- HTA 75 AL P₅
- HTA 75 AL P₆
- HTA 75 AL P₇
- HTA 75 AL P₈
- HTA 75 AL P₉
- HTA 75 AL P₁₀
- HTA 75 AL P₁₁
- HTA 75 AL P₁₂
- HTA 75 AL P₁₃
- HTA 75 AL P₁₄
- HTA 75 AL P₁₅
- HTA 75 AL P₁₆
- HTA 75 AL P₁₇
- HTA 75 AL P₁₈
- HTA 75 AL P₁₉
- HTA 75 AL P₂₀
- HTA 75 AL P₂₁
- HTA 75 AL P₂₂
- HTA 75 AL P₂₃
- HTA 75 AL P₂₄
- HTA 75 AL P₂₅
- HTA 75 AL P₂₆
- HTA 75 AL P₂₇
- HTA 75 AL P₂₈
- HTA 75 AL P₂₉
- HTA 75 AL P₃₀
- HTA 75 AL P₃₁
- HTA 75 AL P₃₂
- HTA 75 AL P₃₃
- HTA 75 AL P₃₄
- HTA 75 AL P₃₅
- HTA 75 AL P₃₆
- HTA 75 AL P₃₇
- HTA 75 AL P₃₈
- HTA 75 AL P₃₉
- HTA 75 AL P₄₀
- HTA 75 AL P₄₁
- HTA 75 AL P₄₂
- HTA 75 AL P₄₃
- HTA 75 AL P₄₄
- HTA 75 AL P₄₅
- HTA 75 AL P₄₆
- HTA 75 AL P₄₇
- HTA 75 AL P₄₈
- HTA 75 AL P₄₉
- HTA 75 AL P₅₀
- HTA 75 AL P₅₁
- HTA 75 AL P₅₂
- HTA 75 AL P₅₃
- HTA 75 AL P₅₄
- HTA 75 AL P₅₅
- HTA 75 AL P₅₆
- HTA 75 AL P₅₇
- HTA 75 AL P₅₈
- HTA 75 AL P₅₉
- HTA 75 AL P₆₀
- HTA 75 AL P₆₁
- HTA 75 AL P₆₂
- HTA 75 AL P₆₃
- HTA 75 AL P₆₄
- HTA 75 AL P₆₅
- HTA 75 AL P₆₆
- HTA 75 AL P₆₇
- HTA 75 AL P₆₈
- HTA 75 AL P₆₉
- HTA 75 AL P₇₀
- HTA 75 AL P₇₁
- HTA 75 AL P₇₂
- HTA 75 AL P₇₃
- HTA 75 AL P₇₄
- HTA 75 AL P₇₅
- HTA 75 AL P₇₆
- HTA 75 AL P₇₇
- HTA 75 AL P₇₈
- HTA 75 AL P₇₉
- HTA 75 AL P₈₀
- HTA 75 AL P₈₁
- HTA 75 AL P₈₂
- HTA 75 AL P₈₃
- HTA 75 AL P₈₄
- HTA 75 AL P₈₅
- HTA 75 AL P₈₆
- HTA 75 AL P₈₇
- HTA 75 AL P₈₈
- HTA 75 AL P₈₉
- HTA 75 AL P₉₀
- HTA 75 AL P₉₁
- HTA 75 AL P₉₂
- HTA 75 AL P₉₃
- HTA 75 AL P₉₄
- HTA 75 AL P₉₅
- HTA 75 AL P₉₆
- HTA 75 AL P₉₇
- HTA 75 AL P₉₈
- HTA 75 AL P₉₉
- HTA 75 AL P₁₀₀

AD

Délibération n° 3

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

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

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

Délibération n° 3

Délégation de signature à Madame Lucinda LE NORMAND, Directrice de la Gestion locative.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Madame Lucinda LE NORMAND qui exerce les fonctions de Directrice de la gestion locative, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Madame Lucinda LE NORMAND, Directrice de la gestion locative, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers-types de fonctionnement de service (courriers sur situation locative, relatifs aux attributions des annexes, au numéro unique, traitement des congés, saisine CAF) ;
- les réponses aux courriers des locataires ;
- la validation du quittancement ;
- les contrats Loca-Pass et convention de garantie ;
- les courriers relatifs aux baux commerciaux ;
- les mises en demeure de premier rang (SLS, assurances, etc.) ;
- les courriers relatifs à la préparation des Commissions d'Attribution de Logements et instruction des dossiers demandeurs ;
- les conventions de location parking ;
- les conditions générales de location, le règlement intérieur et le décompte des surfaces annexés aux contrats de location.
- les courriers liés au contentieux (lettres de suivi des impayés, mises en demeure, plans d'apurement, avocats, huissiers, Tribunal d'Instance, FSH).
- Les courriers relatifs à la gestion des copropriétés

Délibération n° 3

Madame Lucinda LE NORMAND peut être suppléé pour ces signatures par Madame Ilda TORRES, responsable des attributions et du parcours résidentiel, Madame Hanane SAKAME, responsable de gestion de la vie du bail et par Monsieur Fabrice CORDOVES responsable de recouvrement et de l'aide aux familles, dans la limite des attributions qui leurs sont confiées. Cette suppléance devra être formalisée par écrit, nominative, et acceptée par lesdits responsables.

Madame Lucinda LE NORMAND est autorisée à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 15 000 € HT.

Cette dernière est également autorisée à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 15 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Madame Lucinda LE NORMAND, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions règlementaires et légales en vigueur.

Madame Lucinda LE NORMAND a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délibération n° 4

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

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

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

Délibération n° 4

Délégation de pouvoir du Conseil d'Administration à la Directrice Générale s'agissant des crédits de trésorerie.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant qu'en vertu de l'article précité « Le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé ... de recourir aux crédits de trésorerie.... Il rend compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil. »

Considérant que VALDEVY a initié des opérations significatives d'investissement pour lesquelles le financement, même demandé précocement, peut parfois être mis en place alors que des dépenses significatives ont déjà été réalisées,

Considérant que, dans ce contexte notamment, les ouvertures de crédit de trésorerie doivent pouvoir, compte tenu de leur nature, être souscrites rapidement, il est donc demandé au Conseil d'Administration de déléguer à la Directrice Générale de VALDEVY le pouvoir de recourir aux crédits de trésorerie, dans la limite d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 000 000 €),

Considérant que, conformément à l'article précité, la Directrice Générale, rendra compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Délègue à Madame Marianne PICARD, Directrice Générale de VALDEVY, le pouvoir de recourir aux crédits de trésorerie, dans la limite d'un montant maximum de dix millions d'euros (10 000 000 €).

Article 2 :

Demande à Madame Marianne PICARD, Directrice Générale de VALDEVY, de rendre compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil.

Délibération n° 4

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délibération n° 5

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

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

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

Délibération n° 5

Autorisation donnée à Madame la Directrice générale d'ester en justice – dossier Mme GNANKEY et M. AZOUAN.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R421-16 du code de la construction et de l'habitation relatif aux attributions respectives des organes dirigeants,

Considérant qu'en vertu de l'article précité le Conseil d'Administration « Autorise, ... le directeur général à ester en justice. »

Considérant que des locataires reprochent par voie judiciaire à VALDEVY de ne pas avoir délivré un logement décent et plus particulièrement de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour mettre un terme aux désordres qu'ils rencontraient, désordres qui portaient notamment sur des inondations répétées dans le logement et provenant de l'engorgement du système d'évacuation des eaux usées de l'immeuble ;

Considérant que leur demande d'indemnisation s'élève à environ 35 k€ ;

Considérant qu'il convient que VALDEVY soit représenté en défense dans ce contentieux ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

D'autoriser Madame Marianne PICARD, directrice générale de VALDEVY à ester en justice, au nom et pour le compte de VALDEVY, dans le cadre du litige qui l'oppose à Mme GNANKEY et M. AZOUAN et d'autoriser, en tant que nécessaire, la régularisation de toute action en justice devant toute juridiction compétente à l'effet de faire valoir les droits de l'office dans le cadre de ce litige.

Article 2 :

Dit que la directrice générale rendra compte de son action au Conseil d'administration suivant l'avancement de ce contentieux.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration