

Débat d'orientations budgétaires 2023

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L.2312-1 du code général des collectivités territoriales applicable aux offices publics de l'habitat,

Considérant que cet article prévoit que, dans un délai de deux mois précédant le vote du budget annuel, il soit soumis au conseil d'administration un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette, et celle du personnel ;

Vu le rapport sur les orientations budgétaires 2023 ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide de :

Article unique :

- De prendre acte du débat d'orientations budgétaires.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Application du tarif de location en financement « PLUS » pour les logements de financement « PLS » vacants de plus de 3 mois sur le patrimoine de VALDEVY.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L.442-1-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que : « Les organismes d'habitation à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location (...) pour les logements conventionnés en application de l'article L351-1-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions (...).

Vu les loyers plafonds PLS fixés dans les conventions APL de résidences gérées par Valdevy ;

Considérant la demande prégnante de demandeurs de logements sur le territoire ;

Considérant la durée de la vacance de plus de trois mois généralement observée sur les logements de financement PLS ;

Considérant la perte financière induite à la suite de la non-relocation des logements vacants en financement PLS ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide de :

Article 1 :

- D'approuver l'application du loyer PLUS pour les logements de financement PLS, vacants de plus de trois mois, que ces logements relèvent du contingent Valdevy ou qu'ils aient été remis pour un tour par un réservataire.

Article 2 :

- D'approuver que le loyer PLUS pris en considération pour la location du logement PLS vacant de plus de trois mois soit le loyer **plafond** PLUS fixé dans la convention APL de la même résidence.

Article 3 :

- D'approuver qu'en cas d'absence de financement PLUS dans la résidence, le loyer PLUS qui sera pris en considération sera le loyer **plafond** PLUS de la résidence la plus proche comportant les mêmes caractéristiques.

CA du 20 mars 2023
Délibération N° 2

Article 4 :

-D'approuver que cette disposition ne concerne que les logements du contingent Valdevy ou les logements remis pour un tour par un réservataire à Valdevy.

Article 5 :

-D'autoriser Madame PICARD Directrice générale de Valdevy à signer toutes les demandes de modifications de loyers issues de cette délibération.

Article 6 :

-De déléguer la signature de ces actes à Madame LOUCHART Directrice générale adjointe en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice générale.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Date : 10/03/2023

À l'attention des : Administrateurs du conseil

Service émetteur : Direction Générale Adjointe
Habitants et Territoires

Objet : Application du financement PLUS pour les logements PLS vacants de plus de 3 , ou les logements PLS remis pour un tour par un autre réservataire.

Fixation du niveau des loyers des logements

Les loyers des logements à la location sont fixés par les conventions APL conformément au code de la construction et de l'habitation ; Ils sont revalorisés tous les ans selon l'indice IRL2 du 2^{ème} trimestre en comparaison de l'indice IRL 2 du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Cette augmentation annuelle est votée en conseil d'administration.

Lors de la construction ou de l'acquisition d'un patrimoine, les logements sont conventionnés (convention APL). Cette convention APL fixe pour chaque logement le financement et le prix au m² de celui-ci afin de répondre sur le territoire aux besoins et aux exigences de la mixité sociale.

Ainsi sur les patrimoines neufs, récents ou acquis, l'Etat pour permettre aux demandeurs de logements sociaux d'accéder à ces logements a fixé trois types de financements PLS, PLUS et PLAI , répondant ainsi aux critères de la mixité sociale.

Aujourd'hui le prix au m² des logements PLS, bien plus élevé que le financement PLUS ne nous permet pas de commercialiser ces logements dans des délais raisonnables moins de 3 mois et restent vacants pendant de très longues périodes alors même que nous avons des familles qui attendent depuis longtemps de se voir proposer un logement décent.

Aussi, l'abaissement des plafonds de ressources permettant l'accès aux logements sociaux fait que les familles disposant de ressources correctes et qui pourraient accéder financièrement aux logements PLS se voient refusées car dépassant les plafonds de ressources fixés par décret.

De plus, la paupérisation de nos demandeurs ne leurs permettent pas d'accéder aux logements de financement PLS vacants (loyer de base trop élevé avec un taux d'effort dépassant les 30%).

Ainsi pour permettre la commercialisation de ces logements vacants de plus de trois mois, nous vous proposons d'appliquer le tarif de location PLUS fixé par la convention APL de la même résidence pour tous les logements VALDEVY ou remis pour un tour par un réservataire.

Le Conseil d'administration réuni ce jour est donc sollicité pour se prononcer sur la proposition de commercialisation des logements PLS vacants depuis plus de trois mois en financement PLUS.

Délibération N° 3

Autorisation et approbation de la vente du terrain situé au 64 rue Gabriel PERI à GENTILLY

Madame la Présidente expose

Vu l'acquisition le 27 mai 2016 du terrain situé au 64 rue Gabriel Péri par Valdevy auprès de la Fédération Française de Handball.

Vu les difficultés d'exploitation de la parcelle.

Vu les propositions d'acquisition du terrain situé au 64 rue Gabriel Péri à Gentilly.

Vu l'offre du promoteur BATI-PARIS de 5.568.050 € HT.

Vu le rapport de présentation ci- joint.

Vu le plan de situation ci- joint.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide de :

Article 1 :

Approuver la vente du terrain au montant de 5.568.050 € HT auprès du promoteur BATI-PARIS, assujettie à la TVA au taux en vigueur.

Article 2 :

Autoriser Mme PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes nécessaires à la promesse de vente,

Article 3 :

Déléguer la signature de cet acte à la Direction Générale Adjointe, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration

Date : 10/03/2023

À l'attention des : Administrateurs

Service émetteur : Direction Générale
Adjointe Maîtrise d'ouvrage

Objet : Vente du terrain situé au 64 rue Gabriel PERI par VALDEVY
Autorisation et approbation de la vente du terrain

Valdevy est propriétaire, depuis 2016, d'un terrain cadastré K70, d'une superficie de 785 m², au 64 rue Gabriel Péri à Gentilly.

La démolition des bâtiments de l'ancien siège social de la Fédération de Handball a été réalisée en 2018. A ce jour, le terrain est libre de toute occupation.

Ce site profite d'un contexte exceptionnel à l'articulation des villes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre et à proximité de la future gare ligne 14.

Suite à plusieurs projets qui n'ont pas abouti sur ce terrain, Valdevy a organisé un appel d'offres auprès de 5 promoteurs, portant sur la cession du terrain, en vue de la réalisation d'un programme immobilier, éventuellement mixte, et sur l'acquisition par Valdevy d'une partie des logements en VEFA afin de les revendre en PSLA.

Quatre promoteurs ont fait une offre d'achat. Il a été proposé en concertation avec la Ville de Gentilly de retenir l'offre la mieux disante du promoteur BATI-PARIS. Une modification du programme a cependant été demandée par la Ville de Gentilly : transformer en BRS (Bail Réel Solidaire) les logements initialement prévus en PSLA.

Le promoteur BATI-PARIS a donc revu son projet en ce sens (soit 29 logements en accession privée et 15 logements en BRS) et réactualisé son offre, à savoir un prix d'acquisition de 5 568 050 € HT, assujetti à la TVA au taux en vigueur, se décomposant selon le détail suivant :

- Prix d'acquisition par VALDEVY en mai 2016 pour 4 800 000 € hors frais de notaire
- Coût de la démolition de 248 050 € HT
- Portage foncier de mai 2016 à mai 2024 : 520 000 € HT (soit 65 000 € HT / an)

Le promoteur BATI-PARIS réalisera l'ensemble du programme en co-promotion avec une société coopérative HLM pour les logements en BRS.

Une demande d'avis domanial (estimation) a été formulée.

La parcelle étant libre et constituant une charge financière pour Valdevy, sa vente est envisagée et son montant sera affecté à la reconstitution des fonds propres de l'Office.

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour autoriser la Direction Générale à signer la promesse de vente.

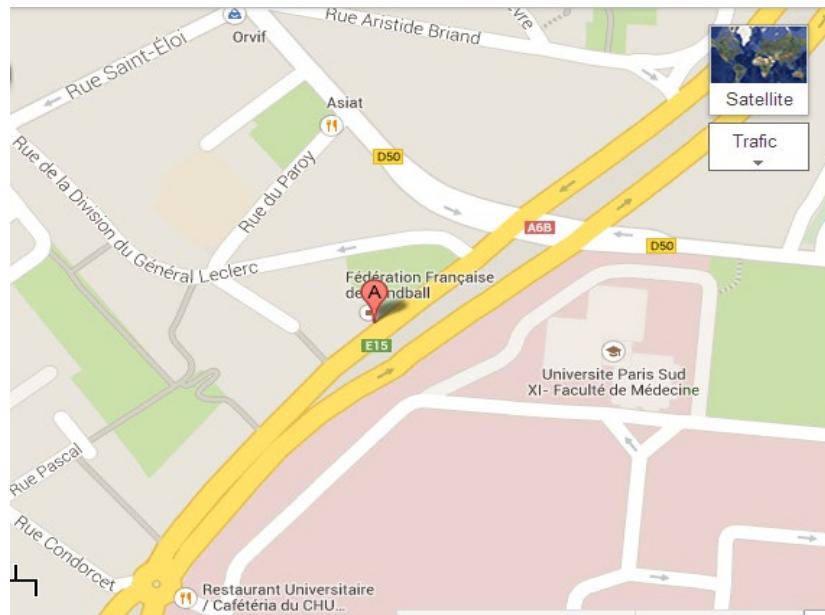
Caractéristique de la parcelle



Photo



Plan situation



Rémunération de la directrice générale

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R.421-20 du code de la construction et de l'habitation relatif à la rémunération des directeurs généraux d'Office Public de l'Habitat,

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021, nommant Marianne PICARD Directrice Générale de VALDEVY, à compter du 1^{er} novembre 2022, avec une rémunération correspondant au maximum de la part forfaitaire pour les 5 421 logements gérés par VALDEVY au 31 décembre 2020 ;

Considérant que l'article R.421-20 précité dispose que la rémunération de la Directrice Générale est établie en fonction du nombre de logements gérés par l'organisme au 31 décembre de l'année précédente et que deux fusions successives au 1^{er} janvier 2021 et au 1^{er} janvier 2022 ont augmenté considérablement le nombre de logements gérés, ainsi que le périmètre de responsabilités, le conseil d'administration avait souhaité, par la délibération n°4 du 18 octobre 2021, que les Ministres du Logement et du Budget soient saisis d'une demande en vue de prendre en compte la totalité des logements gérés au 1^{er} janvier 2022 dans le calcul de la rémunération de la Directrice Générale de VALDEVY (sans attendre donc le 1^{er} janvier 2023) ;

Considérant que les courriers de saisine des Ministres, envoyés depuis le 8 novembre 2021, sont restés sans réponse jusqu'à ce jour ; ce qui, aux termes de l'article R. 421-20 précité, vaut rejet de la demande ;

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, la rémunération de la Directrice Générale de VALDEVY avait pu être augmentée pour tenir compte des logements gérés par VALDEVY à l'issue de la fusion 1 à compter du 1^{er} janvier 2022 (conformément à la volonté exprimée par le Conseil d'Administration le 18 octobre 2021),

Considérant qu'en vertu de cette même délibération du conseil d'administration du 18 octobre 2021, la rémunération de la Directrice Générale de VALDEVY a pu être portée, à compter du 1^{er} janvier 2023, au maximum du plafond forfaitaire pour les 17 915 logements gérés par VALDEVY au 31/12/2022, soit 112 610,50 € bruts annuels,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide de :

Article unique :

- De ratifier la rémunération annuelle brute de la Directrice Générale à compter du 1^{er} janvier 2023 (soit 112 650,50 € bruts annuels).

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Prise en charge des frais de formation des administrateurs.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R.421-10 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que cet article dispose que « Le conseil d'administration peut ... décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur » ;

Considérant que, pour permettre aux administrateurs/trices d'exercer pleinement leurs missions, il paraît pertinent de soumettre cette prise en charge à la décision du conseil d'administration ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide de :

Article 1 :

- De prendre en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur, sur prise en charge de justificatifs de présence aux formations concernées et des factures correspondantes.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

**Délégation de signature à Latifa SID AMAR, Responsable de l'agence
VILLEJUIF.**

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 Latifa SID AMAR, qui exerce les fonctions de responsable de l'agence de VILLEJUIF sur territoire de VILLEJUIF, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Latifa SID AMAR, responsable de l'agence de VILLEJUIUF, 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 (réponses aux locataires, notes de service, notes aux locataires, notes et courriers au personnel de son service) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, GOSB,...) sur la gestion courante du patrimoine ;
- les courriers relatifs à la gestion des dossiers d'assurance ;
- les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.

Latifa SID AMAR 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.

Délibération N°6

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 Latifa SID AMAR, 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 réglementaires et légales en vigueur.

Latifa SID AMAR 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