

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 8 décembre 2023, s'est réuni le 20 décembre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

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

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

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15 avril 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE (jusqu'au point b), M. Serge CAMIER, M. Jacky CARON, M. Noël CELATI, Mme Véronique CHALMANDRIER, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, M. Miguel DONGUY, Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Jean-Luc LAURENT, Mme Michèle MATTESCO, Mme Dominique MENDES, Mme Christine MUSEUX, M. Jean OMNES, M. Stéphane RABUEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE donne pouvoir à Mme Marie JAY (à partir du point b)
M. Shamime ATTAR donne pouvoir à Mme Michèle MATTESCO
M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à Mme BENAZIZ
M. François DOUCET donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC
M. Philippe LESPINASSE donne pouvoir à M. Jean OMNES
Mme Édith PECHEUX donne pouvoir à Mme Dominique MENDES

ÉTAIT ABSENT

M. Pascal BRAND

La séance est ouverte à 17 h00.

Mme DELAHAIE.- Bonjour à toutes et à tous. Le quorum étant atteint, nous pouvons commencer le conseil d'administration.

(Il est procédé à l'appel. Mme DELAHAIE donne lecture des pouvoirs et des absents.)

a) Présentation de la feuille de route de la Direction générale

Mme DELAHAIE.- Nous avons élaboré cette feuille de route ensemble, puisqu'elle a déjà été présentée au conseil d'accompagnement politique, constitué des vice-présidents, ainsi qu'aux maires. Je trouvais important de prendre un moment lors de ce Conseil d'administration pour que la directrice générale vous présente sa feuille de route, qui sera l'ossature du travail que nous allons mener pendant les années à venir. Nous allons donc vous en faire une petite lecture, ce qui va vous permettre de poser des questions si vous le souhaitez. Cette feuille de route est dense, elle reprend les objectifs de cette fusion en termes d'innovation, de suivi du patrimoine, de mixité sociale, et l'ensemble du projet politique, que nous avons tenté de décliner à travers nos directions afin d'être opérationnels le plus rapidement possible.

Mme PICARD.- Bonjour à tous. Comme vous le savez, Valdevy représente désormais près de 17 800 logements. Nous sommes présents sur le territoire de six villes, et notre collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB). Sur ces six villes, nous représentons 42 % du logement social, nous sommes donc le seul office public de l'habitat du territoire. Le principe même de Valdevy a été de se structurer autour de valeurs communes fortes, et nous sommes constitués d'environ 400 personnels, qui sont au service des locataires au quotidien.

La charte des valeurs, c'est ce qui constitue le socle de notre réflexion et ce qui a amené à la constitution de Valdevy. Cette charte a d'abord été pensée lors de la première fusion, avec les offices d'Opaly, de Cachan et du Kremlin-Bicêtre, mais le même socle de valeurs communes a amené la deuxième fusion, avec les offices de Vitry et de Villejuif. Cette charte des valeurs et de gouvernance est donc l'acte fondateur, qui constitue la ligne que chacun d'entre nous suivra pour travailler au sein de Valdevy.

Le principe moteur de cette fusion est de créer un nouvel office public intercommunal de taille humaine, ce qui nous paraît important quand on atteint près de 18 000 logements. Nous avons des petits offices, mais la taille de ce nouvel office permet tout de même une proximité au quotidien. Bien évidemment, nous n'oublions pas que nous sommes un office public intercommunal sur des territoires locaux, et notre objectif est bien de travailler aux politiques publiques du logement de nos villes et de les partager. Un autre objectif est d'améliorer la qualité de service, ou encore d'accompagner les projets de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), nous en avons deux principaux, un à Vitry et un à Villejuif, et un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR), qui se situe au Kremlin-Bicêtre.

Nous avons également comme valeur commune de conforter le lien social et la proximité, de développer l'innovation sociale et environnementale, et de loger dignement les habitants dans le respect de la mixité. Nous avons travaillé dans une démarche participative avec les personnels, et dans le respect du parcours professionnel. Un de nos axes de développement est l'accession sociale, et nous voulons contribuer à augmenter l'offre de logements sociaux. Un des marqueurs de nos offices, que nous retrouvons au sein de Valdevy, c'est la concertation locative, qui est au cœur de nos principes directionnels.

En ce qui concerne les enjeux sur le territoire, ils sont multiples. L'un des premiers enjeux est de travailler sur l'aménagement du territoire, dans un territoire qui est fortement en mouvement. Comme chacun le sait, nous avons de grands défis à relever avec l'arrivée des transports publics nouveaux, ainsi que des enjeux sociétaux, par exemple le vieillissement de la population. Le logement social doit également prendre sa part pour répondre aux problématiques liées aux recompositions familiales. Nous avons également des questions d'urgence climatique sur nos territoires, dans la même dynamique que la dynamique nationale, plus particulièrement les questions de la gentrification et de la pression foncière, qui impactent particulièrement le logement social et la vision de notre mission.

Comme ailleurs, nous avons des questions de sécurité et d'incivilités, sur lesquelles nous devons agir en tant que bailleur social, avec les élus locaux. Nous voulons aussi répondre aux enjeux du territoire et des habitants, accompagner les politiques publiques des villes et répondre aux enjeux économiques,

environnementaux et sociétaux, dont une partie a été citée précédemment. Dans nos objectifs, il y a également l'amélioration du quotidien de nos locataires et la création de synergies de nos réponses publiques en tant que bailleur intercommunal.

Dans nos ambitions, nous comptons évidemment conforter notre modèle public du logement au niveau national et devenir un acteur majeur du logement en Île-de-France et sur notre territoire. Pour cela, nous nous appuyons sur deux piliers stratégiques, l'innovation et la qualité. Je parle d'innovation au sens d'innovation technique, mais aussi d'innovation sociale, l'un des fondements de notre organisation. Pour ce qui est de la qualité, notre objectif est d'être certifiés ISO 9001.

(M. AGGOUNE, Mme DI MERCURIO, M. LAURENT et Mme MUSEUX rejoignent la séance.)

Mme PICARD.- Un de nos objectifs fondamentaux est la dynamique de l'office public, qui s'appuie sur les proximités locales et se traduit par la charte des valeurs et de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE), et par une politique sociale de l'employeur. Nous prévoyons également une harmonisation des pratiques sur l'ensemble du territoire. Nous avons une veille financière sur notre territoire pour laquelle nous devons être actifs, qui nécessite un suivi rigoureux, mais nous l'aborderons lors de la présentation du premier budget de Valdey. Nous avons également à répondre à l'enjeu de service. Une des caractéristiques de Valdey, c'est la présence de proximité, une présence quotidienne des personnels, mais aussi une proximité sociale avec les locataires. Un de nos objectifs est donc de développer des permanences sociales et d'animation sociale au sein des territoires. Un autre enjeu, c'est la proximité et l'hygiène, qui s'est renforcé avec la crise sanitaire. Il est nécessaire d'être vigilant et toujours attentif à cette question.

Nous ne pourrions être entendus et devenir un acteur sur le territoire que si nous gagnons la confiance de nos locataires, c'est pourquoi l'un de nos objectifs est d'avoir une certification ISO 9001 pour gagner en transparence, en efficacité, en lien avec une bonne gestion grâce à la facturation du service rendu. La confiance de nos locataires repose aussi sur l'association des locataires aux projets du quotidien, et l'aboutissement de l'accueil locataire par un parcours qu'il nous faut renforcer. Nous l'évoquons hier en conseil communal d'orientation (CCO) à Villejuif avec des questions de standard téléphonique, qui reviennent très régulièrement au siège à Arcueil et au Kremlin-Bicêtre. C'est un effort que nous devons mener pour répondre à cet enjeu de service.

En tant que bailleur, nous devons également répondre à l'enjeu de la diversification de l'offre de logement social en étant acteur des projets urbains des villes, notamment en accompagnant les projets d'aménagement et en portant les projets ANRU et les PRIR. Apporter de l'expertise logement ou projet est notre marque de fabrique, nous avons donc voulu développer et conforter la maîtrise d'ouvrage au sein de notre organisme. Ce n'est pas un hasard, nous pensons que nous avons une expertise, donc nous préférons développer nos projets plutôt que de nous appuyer uniquement sur des promoteurs, comme d'autres le font. Nous souhaitons également initier des programmes de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) inversés, c'est-à-dire porter le rôle des promoteurs en créant du logement et en rebasculant des logements à des propriétaires.

Nous voulons également porter des programmes thématiques, notamment sur la question des seniors, mais aussi des étudiants. Nous savons qu'il est vraiment nécessaire de travailler sur la thématique du logement sénior, nous avons la gestion de quelques résidences de personnes âgées, mais c'est un axe que nous pourrions développer si le Conseil d'administration retient ce choix.

Un autre de nos objectifs est de développer et de valoriser le parc social, notamment en saisissant les opportunités foncières qui pourraient nous être proposées. Nous voulons aussi améliorer le confort des logements et des parties communes, mais nous aborderons ce point avec le plan pluriannuel. Nous allons également engager un nouveau plan stratégique du patrimoine (PSP) dans les prochains mois, et poursuivre l'accompagnement du parcours résidentiel complet, qui pourrait aller sur d'autres champs, comme le bail réel solidaire (BRS). Nous voulons également poursuivre les projets d'accession sociale dans les villes où nous sommes présents.

Un des enjeux de la diversification de notre offre, c'est aussi de travailler au peuplement en développant des outils pour aider à la décision lors des attributions au sein des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Comme l'ensemble des bailleurs, nous devons mettre en

œuvre la cotation et la gestion en flux, sur laquelle nous devons réfléchir collectivement et qui est aussi un des sujets de peuplement sur notre territoire.

Mme DELAHAIE.- Peux-tu expliquer ce que sont la RSE et le BRS ? N'hésitez pas à lever la main, même au bout de cinq ans, on peut oublier des termes entre deux exercices budgétaires.

Mme PICARD.- La politique RSE, c'est la responsabilité sociétale de l'entreprise, j'y intègre le bien-être au travail et les conditions de travail du personnel. Nous avons un enjeu au niveau des prestataires, puisque nous pouvons leur imposer un certain nombre de règles, notamment dans nos marchés. C'est une stratégie globale sur laquelle nous devons travailler. Il s'agit de la prise en compte des préoccupations sociales et environnementales des entreprises dans l'ensemble de leurs activités et avec toutes les parties prenantes.

Par exemple, si nous faisons appel à des entreprises de ménage, nous savons qu'il y a parfois à redire sur la manière dont elles réalisent leurs contrats de travail ou sur les conditions de travail de leurs salariés. Dans ce cadre, nous pouvons imposer des conditions. Au sein des bureaux par exemple, si ces personnes interviennent à la fermeture des bureaux pour l'entretien, cela signifie qu'elles vont forcément travailler en soirée, mais on peut se demander si c'est indispensable et s'ils ne peuvent pas venir à un autre moment dans la journée. Ce sont des questions sur lesquelles nous pouvons réfléchir collectivement. De la même manière, pour les entreprises de ménage des parties communes, est-ce vraiment indispensable que le ménage soit fait entre 8 heures et 10 heures dans tous nos immeubles ? Les salariés qui n'habitent pas à côté doivent partir de chez eux à 5 heures ou 6 heures du matin. Nous pourrions peut-être décaler cet horaire sur certains sites, pas forcément sur tous.

BRS, c'est l'acronyme pour « bail réel solidaire ». Le principe est de séparer le terrain du bâtiment, donc, quand on achète un logement dans un immeuble dont l'opération est montée comme un BRS. C'est également sur une durée longue, de 80 ans. Vous décorrélerez vraiment les deux, vous achetez le logement sans le foncier. Les BRS ne s'adressent pas au même type de public que l'accession sociale à la propriété, et donc diversifient les publics qui peuvent accéder à la propriété.

Mme DI MERCURIO.- Le bail réel solidaire est un dispositif intéressant et innovant si on le compare à l'accession sociale à la propriété. En effet, ce sont les acteurs publics qui portent le foncier, c'est-à-dire qu'ils vont acheter le foncier, ce qui permet d'assurer la pérennité de la dimension sociale de cette acquisition. Quand vous faites des opérations d'accession sociale à la propriété, le bien peut repartir sur le marché privé au bout de neuf ans si les propriétaires le revendent. Avec un bail réel solidaire, une entité – notamment les offices de foncier solidaire – peuvent acheter le foncier, et c'est uniquement la partie immobilière qui est vendue aux acquéreurs, donc le bâtiment.

Il y a un système économique particulier, mais cela permet de garantir la dimension publique du logement à vie et d'éviter la spéculation, puisque, au moment où les acquéreurs revendent leur bien, le montant de la valorisation du bien sera plafonné. Il n'y a pas l'effet de surenchère immobilière que l'on connaît dans le marché privé ou avec l'accession, donc c'est un dispositif très intéressant.

Mme PICARD.- Comme son nom l'indique, le plan stratégique du patrimoine, le PSP, regroupe tout ce que nous allons réaliser en tant que bailleur pour une dizaine d'années en termes d'investissements, par exemple pour la production de logements, l'accession, le renouvellement des ascenseurs, des résidentialisations majeures... C'est tout ce qui est prévu par l'organisme en termes de politique d'investissement sur le patrimoine.

M. CELATI.- Par rapport à la RSE et aux sous-traitants, regardez-vous le respect du droit du travail dans le cahier des charges ? Qu'il n'y ait pas de travail au noir, par exemple.

Mme PICARD.- Oui, bien sûr, c'est réglementaire dans l'ensemble des marchés, et nous sommes très vigilants dans le cadre de l'analyse des offres. Pour reprendre l'exemple des marchés d'entretien, nous avons des règles de calcul, parce que ce n'est pas possible qu'un salarié travaille dignement s'il doit s'occuper de quinze

halls d'immeuble pour une durée très courte, par exemple. Nous avons également des ratios dans l'analyse les marchés pour voir la réalité d'une offre et des salaires en lien.

Je l'évoquais également dans nos objectifs, en tant que bailleur social nous sommes aussi acteurs pour les problématiques environnementales, nous souhaitons donc initier des opérations avec des matériaux biosourcés, ainsi qu'une politique de réemploi des déchets et des matériaux de construction. C'est un axe que nous souhaitons développer, avec la participation à la défense de la biodiversité et au respect de la faune et de la flore en accompagnant des projets, et nous comptons porter des projets de nature en ville.

Un des premiers axes sur lesquels nous allons travailler, c'est la cartographie des performances énergétiques du patrimoine, comme fondement du PSP, pour améliorer les étiquettes de performance. Nous considérons également que nous avons des actions de sensibilisation à mener auprès des locataires, en étant acteurs de la gestion des déchets et de la maîtrise énergétique. Un des sujets que nous avons abordés, notamment avec le maire de Villejuif et M. CHASTAGNAC, c'était la question du plan de mobilité. Nous pourrions aussi être acteurs et travailler autour des nouveaux usages au sein de nos territoires.

Nous sommes également un acteur solidaire. Nous faisons face à un vieillissement de nos populations, ce qui pose des questions d'adaptabilité des logements, sur lesquelles nous devons être plus proactifs. Nous souhaitons donc proposer des solutions aux demandes d'adaptabilité et engager une politique sur les propositions de mutation, notamment en étant plus proactifs. Nous savons que des locataires sont chez nous depuis de nombreuses années et occupent des grands logements même après le départ de leurs enfants. Nous le savons tous, nous avons un manque cruel de logements sociaux sur nos territoires, nous ne pouvons pas répondre à l'ensemble des demandes, nous devons donc travailler à des mutations pour nos locataires en étant proactifs.

Un autre enjeu sera de rechercher des partenariats pour les services à domicile, c'est-à-dire proposer de nouveaux services à nos locataires. Enfin, nous avons un rôle à jouer dans l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie en formant nos personnels. Nous souhaitons également créer un fonds d'aide aux projets d'accompagnement des jeunes de 16 à 25 ans. Nous devons travailler sur l'image de nos quartiers pour promouvoir de nouvelles actions et une nouvelle image, et, pour cela, accompagner des projets nous paraît une étape intéressante à franchir.

Nous avons également pour souhait d'initier des partenariats avec des partenaires économiques, associatifs ou sportifs pour développer des nouveaux projets, et de créer des espaces d'échange ou de coworking dans les programmes, encore une fois pour modifier l'image de nos quartiers. Comme nous le faisons depuis très longtemps, nous continuerons de favoriser l'insertion, car nous avons un rôle à jouer en tant qu'employeur. Nous voulons aussi renforcer les partenariats pour accompagner les plus fragiles, notamment par des partenariats sociaux, associatifs et sportifs, comme je le disais.

Un autre enjeu porte sur la question de la tranquillité et de la sécurité des quartiers. Nous commencerons par un audit et une cartographie de notre patrimoine dès cette année pour travailler sur des dispositifs, parfois physiques, en engageant des travaux, afin de retarder les problématiques. Quand on empêche l'accès, on répond déjà à une partie de la problématique. Nous souhaitons également nouer des partenariats pour un dispositif d'accompagnement et de médiation pour la tranquillité sur l'ensemble du territoire, soit avec les collectivités de notre territoire, soit avec les autres bailleurs. Pour l'instant, les réflexions sont plutôt portées avec les villes, puisqu'un projet commence déjà à Villejuif, sur lequel nous commençons à travailler en termes de médiation. Un des autres sujets serait l'expérimentation de l'assermentation du personnel de proximité.

Pour terminer, un *focus* sur les publics prioritaires. Encore une fois, les seniors, dans le cadre du vieillissement à domicile, nous semblent être un public sur lequel nous avons à agir plus particulièrement, ainsi que pour les jeunes de 16 à 25 ans. Nous souhaitons également développer des partenariats pour lutter contre les violences faites aux femmes. Lors de nos diagnostics communs et des échanges entre la présidente et les vice-présidents et vice-présidentes, nous sentons bien que cette question des violences faites aux femmes est un sujet majeur, pour lequel nous avons un rôle particulier à jouer.

Nous mesurons également, notamment avec les services qui nous accompagnent, le travail nécessaire pour les personnes en fragilité psychique qui occupent nos logements. C'est essentiellement le démantèlement

des services d'accueil de ces publics au niveau national qui fait que beaucoup de nos locataires sont en fragilité psychique et n'ont plus de traitement. Tous les bailleurs sont confrontés à cette situation. Dans ce cadre, nous participons déjà au sein de la direction de Jean-Thomas LAURENT à une réflexion commune avec les autres bailleurs au sein de l'AORIF.

Mme DELAHAIE.- Merci, Marianne. Je laisse la place aux questions ou aux commentaires.

M. CAMIER.- Il y a quelques années, Opaly a fait l'acquisition du terrain de l'ancienne fédération de handball à Gentilly et a démoli le bâtiment. Depuis, le terrain est vide, et aucun projet n'est en cours d'élaboration. Que compte faire Valdevy de ce terrain ?

M. AGGOUNE.- Effectivement, pour rappeler le contexte, il y avait le long de la rue Gabriel-Péri, au-dessus de l'A6b, les terrains de la fédération de handball et de son siège. Opaly, à l'époque, avait acheté ce terrain, en échange avec la municipalité, pour réaliser un programme de 140 logements, je crois, dont une partie en logement social, une partie en accession sociale à la propriété et une partie en libre pour financer la partie sociale, étant donné les baisses de financements. La Ville avait donc rétrocédé le petit square qui fait l'angle.

Pour cette opération, nous avons donc racheté la fédération de handball, le petit square et peut-être les petites copropriétés le long de la rue de la Division-du-Général-Leclerc, mais force est de constater que nous n'avons pas pu aller au terme de cette réflexion. Cela s'explique par diverses raisons, notamment la dureté foncière d'achat liée aux petites parcelles pavillons et autres, et le fait que le square est un espace vert avec beaucoup d'arbres. La discussion au sein de la majorité municipale de Gentilly n'a pas abouti à un consensus pour poursuivre notre projet de construction à cet endroit. C'était un R+10, donc il fallait modifier le plan local d'urbanisme (PLU).

Dans ce cadre, il a été décidé de ne pas donner suite à ce projet, de se dessaisir du terrain et de le remettre à la vente pour permettre la programmation de 50 logements, je crois, sur cette parcelle, une partie en BRS, une partie en accession sociale et une partie en libre.

M. CAMIER.- Cela veut dire que le foncier ne sera pas détaché du logement, ce qui aurait été une opération possible, mais que le bien sera remis dans le circuit de l'accession sociale, alors que, nous le savons, il peut être revendu dans neuf ans.

M. AGGOUNE.- Nous sommes en train de réfléchir à la possibilité de ne faire que du BRS pour éviter cette spéculation dans sept ans, et non pas neuf.

M. DONGUY.- Bonsoir. Quand je suis arrivé en tant qu'administrateur en 2019, un point me semblait important, c'est le suivi des locataires. Nous nous sommes installés avec ma femme, et, depuis, il n'y a pas eu de suivi pour savoir si tout se passait bien, quels sont nos besoins, etc. Je le répète parce que je pense que c'est important d'avoir cette considération et qu'un interlocuteur s'assure que les locataires sont bien installés.

Le deuxième point, c'est qu'il faut faire ce travail sur l'image de nos quartiers. Je remercie l'OPH de l'époque de nous avoir permis de décorer, avec 25 habitants de 7 à 77 ans, le transformateur électrique en face de chez moi, ce qui m'a permis de rencontrer beaucoup d'autres personnes. En ce moment, je travaille sur un atelier d'identité graphique avec des jeunes en bas de chez moi, et je rencontre beaucoup de personnes. Il y a une réelle demande pour faire un travail d'embellissement des quartiers pour changer leur image.

Pour répondre aux besoins des locataires, nous avons eu un petit problème d'inondation dans mon immeuble récemment, ce qui nous a rassemblés, et nous avons décidé de créer un groupement de locataires. Je pense que c'est très positif, puisque cela permet aux locataires de se connaître, de communiquer. Les plaintes sont utiles, mais, au-delà des plaintes, c'est surtout utile de se connaître et d'être force de proposition. Nous sommes cinq foyers au logement des Saussaies, le groupe est constitué, et je ne sais pas vers quoi nous irons, mais cela dépendra aussi des interactions que nous aurons.

En tout cas, l'axe principal est d'embellir notre quartier et de changer son image, sa réputation. Plutôt que du trafic de drogue et des impacts de balles sur les vitres, nous voulons proposer autre chose aux jeunes, pour qu'ils voient d'autres spectacles, notamment des belles peintures. Merci.

M. OMNES.- Vous parlez de vie sociale dans les quartiers, et c'est effectivement essentiel pour redynamiser un certain nombre de quartiers. Certains sont presque à l'abandon, il faut le dire. Dans ce cadre, la question qui se pose tout de suite, c'est : comment s'organiser pour travailler dans les quartiers ? Par exemple, aurons-nous enfin de nouveaux locaux pour que les locataires puissent se réunir ? Au cours du mandat précédent, l'ancienne direction, sous la mairie de droite, n'a eu de cesse de supprimer des locaux dédiés aux habitants en général, mais surtout aux locataires. Il serait peut-être intéressant de faire un bilan sur ces lieux où les locataires peuvent se rassembler. Ils n'ont pas forcément besoin de grands locaux, seulement un endroit où ils peuvent se retrouver sur une thématique donnée pour discuter réellement, sans avoir à se réunir, comme chez nous, dans le square.

Je pense que ce serait intéressant de regarder ces éléments et de faire un bilan. Les conseils de concertation locataire (CCL) pourraient être le lieu où ce bilan est fait, par exemple, et préparé. Il faudra évidemment réaliser un travail de prospective avant pour savoir ce que sont devenus certains locaux qui ne sont plus utilisés pour les locataires.

Mme DELAHAIE.- Un petit mot sur votre intervention, Monsieur DONGUY. C'est un sujet qui tenait beaucoup à cœur à l'ancien président, Patrick DAUDET. Quand je suis devenue présidente, il m'avait dit que ce n'était pas normal que l'on accueille des locataires dans de nouveaux logements et que l'on ne prenne pas le temps de leur dire à quel point c'est un acte important.

Nous avons mis du temps à le faire, mais nous allons prendre un temps à Fournière à Arcueil pour faire ce temps d'inauguration et leur demander ce qu'ils pensent de leurs logements. Les locataires sont déjà entrés dans le logement, ils ont quelques mois d'occupation, donc ce sera intéressant. Il y avait le Covid, nous ne pouvions pas leur demander d'attendre que ce soit terminé pour que nous puissions nous réunir. À Frileuse, au moment de la livraison de la réhabilitation, nous ferons aussi ce moment d'inauguration. En l'occurrence, nous nous poserons ensemble pour essayer de donner un nouveau souffle au quartier, pour expliquer ce que nous avons fait, et peut-être pour rencontrer des personnes qui veulent s'investir.

Ce que vous dites est très important, cela nous poussera peut-être à le faire individuellement, au moins pour les nouveaux arrivants. C'est quelque chose qui tenait à cœur à Patrick DAUDET, qui disait toujours que donner les clés est un acte important, mais que nous le faisons comme si nous achetions un véhicule, ou quelque chose qui sera revendu rapidement et qui n'aura pas de grande existence dans nos vies. Je pense que vous avez raison, c'est important de nous rappeler cette dimension, nous devons y travailler. Nous ferons également en sorte que M. Jean-Thomas LAURENT vous reçoive rapidement pour que nous puissions imaginer de nouvelles choses. Avec votre expérience, vous avez certainement des idées sur la question de la qualité de vie, en tout cas ce que nous pouvons faire pour changer l'image de nos quartiers. La direction générale que nous avons créée autour de ces dynamiques de médiation, de tranquillité, doit répondre à ces questions.

Pour la question du diagnostic, il faudra que nous décidions ensemble où nous le faisons dans le cadre du groupe de travail médiation. Nous ne pouvons bien sûr pas être uniquement sur des questions de sécurité et de tranquillité, tout ce volet médiation et vie sociale dans les quartiers est important, et la vie sociale commence par avoir des lieux pour se réunir. Vous avez raison. C'est important d'en parler tous ensemble, parce que nous n'avons pas forcément prévu de faire un diagnostic tout de suite. Nous devons également regarder où nous avons des obligations légales d'avoir des locaux collectifs résidentiels (LCR) qui ne sont pas utilisés.

Parfois, des associations qui ne sont pas forcément des associations de locataires les occupent, parce qu'il y a une demande nouvelle maintenant. Je le vois à Arcueil, à certains endroits, ce sont des associations de quartier qui utilisent ces locaux et il n'y a plus de place pour les locataires. Je pense que nous devons faire un diagnostic ouvert sur les occupations, et honnête, notamment vis-à-vis des villes qui nous ont sollicités et à qui nous avons rétrocédé une partie des locaux parce que la vie démocratique n'était pas très développée. Les associations de locataires reviennent parfois dans ces quartiers aujourd'hui, et notre vocation première est d'aider les locataires à se mobiliser pour l'habitat et la qualité de notre patrimoine.

Nous prenons note de ces deux points et nous verrons avec Mme PICARD ce que nous pouvons faire. Il est important d'encourager nos locataires à créer des amicales de locataires, même si cela veut dire que nous

devrons être meilleurs dans nos réponses. Quand ils ont de l'intérêt pour le patrimoine, cela nous aide à faire en sorte qu'il soit beau et bien entretenu.

Avez-vous d'autres questions ? (*Non.*) Nous sommes en train de travailler sur la question des violences faites aux femmes avec Jean-Thomas LAURENT, et nous vous proposerons certainement dans les mois à venir une feuille de route. C'est une question très vaste à laquelle nous devons vraiment réfléchir. Un travail important sera également mené sur la question des jeunes et de la jeunesse dans nos quartiers, dont nous vous avons donné les grandes lignes. Nous reviendrons vers vous pour vous présenter ces projets plus en détail.

b) Triennal 2022-2024 et budget prévisionnel 2022 (délibération n° 1)

Mme DELAHAIE.- La présentation est assurée par Nathalie VILLEGIER, directrice générale adjointe en charge des ressources internes. Des présentations ont été faites dans les différentes CCO cette semaine.

Mme VILLEGIER.- Bonsoir. Le budget d'un office se compose d'un ensemble de documents appelé une maquette budgétaire. Cette dernière comporte un document qui présente le détail des charges qui viendront abonder le compte de résultat, ce sont les charges dites d'exploitation, et un tableau qui concerne les produits d'exploitation. Ces deux documents serviront à la détermination du compte de résultat et de la capacité d'autofinancement. Les deux dernières pages sont relatives à la partie investissement de ce budget. Les produits et charges sont le résultat de l'exploitation courante, tandis que la partie investissement correspond aux grands travaux ainsi qu'aux emprunts et peut évoluer année par année aléatoirement en fonction des travaux réalisés. Une partie s'appelle « les emplois », ce sont les dépenses d'investissement, et une partie s'appelle « les ressources », ce sont les recettes d'investissement.

Nous nous focaliserons sur la note de présentation, et je reviendrai sur les documents au fur et à mesure pour vous indiquer où trouver les informations.

Il s'agit du premier budget prévisionnel de l'OPH fusionné Valdevy. À ce stade, il intègre, tant en exploitation qu'en investissement, le périmètre du Kremlin-Bicêtre dont les modalités précises de sortie ne sont pas connues à ce jour. C'est le premier budget sur ce périmètre de 17 800 logements et d'environ 400 personnels, il sera donc probablement nécessaire de présenter une décision modificative en fonction de la consommation des six premiers mois de l'année. Nous reviendrons vers le Conseil d'administration pour évoquer ce qu'il s'est passé et voir si notre première estimation de ce budget consolidé était bonne ou si elle doit être ajustée.

Le contexte international récent milite également pour cette clause de revoyure du budget, puisqu'il a une forte incidence sur des problématiques d'inflation, ce qui pourrait jouer sur les montants de ce budget, en lien notamment avec des pénuries de matières premières ou des problématiques d'approvisionnement en matières premières qui pourraient engendrer des délais. Les délais entraînent une augmentation des coûts, c'est donc particulièrement intéressant cette année d'avoir une clause de revoyure.

Vous l'avez vu tout à l'heure, il y a cinq pages dans la maquette budgétaire : le compte de résultat, les produits, les charges, les emplois et les ressources. Nous commençons par les produits. Le budget prévisionnel 2022 pour les produits est de 137 millions d'euros. Certains produits nous appartiennent, d'autres ne nous appartiennent pas. Pourquoi certains ne nous appartiennent pas ? Nous sommes un bailleur, nous gérons pour le compte des locataires des charges dites récupérables. Pour permettre la récupération de ces charges, nous faisons tous les mois des acomptes de charges ou des provisions pour charges qui correspondent à ce que nous estimons être les dépenses récupérables.

Cette partie ne nous appartient pas, donc nous essayons de faire chaque année une régularisation de ces charges pour ne conserver que la partie qui nous appartient réellement. La partie qui nous appartient dans les charges récupérables, ce sont les pertes de vacances. Autrement dit, quand des logements sont vacants, nous ne pouvons pas refacturer les charges à des locataires, elles arrivent donc dans le compte de résultat de l'office. Dans ce budget prévisionnel de 137 millions d'euros, nous estimons qu'il y a 35 millions d'euros de provisions pour charges qui pourront être récupérés sur les locataires.

Les principaux produits de notre organisme sont, comme pour tout bailleur et tout bailleur social, les loyers des logements. Je parle ici des loyers avant le mécanisme de réduction de loyer de solidarité (RLS), sur lequel

je reviendrai. Pour ces loyers des logements, qui constituent donc notre principal produit d'exploitation, nous souhaitons attirer votre attention sur des vacances un peu particulières. Sur le secteur de Villejuif, nous avons une vacance de l'ordre de 7,7 % qui est constituée aux trois quarts par la résidence Lebon-Lamartine. Pourquoi ? C'est un programme de 570 logements dont 270 ont vocation à être démolis.

La libération de cette résidence par le biais du relogement de ses locataires a déjà commencé et est quasiment achevée sur le 13-15, Lebon-Lamartine. Nous prévoyons que cette vacance s'accroît dans l'exercice 2022, le rythme prévisionnel de relogement étant de cinq logements par mois sur le 9-11, Lebon-Lamartine et de deux logements par mois sur le 3-5, Lebon-Lamartine. C'est sans doute un peu exagéré, nous serons sans doute plutôt sur un rythme de l'ordre de cinq relogements par mois, ce qui est déjà bien.

Pour reloger, il faut avoir des logements disponibles. Le taux de rotation pour notre organisme, c'est-à-dire de libération des logements, est de l'ordre de 5 %. Avec ces 5 % du parc qui sont libérés chaque année, nous devons répondre à l'ensemble des besoins, c'est-à-dire des nouveaux accédants au parc social, mais aussi les locataires qui veulent changer de logement dans le parc social, notamment pour des raisons de modification de la composition familiale ou pour des relogements dans le cadre de bâtiments que nous voulons démolir.

De la même manière, nous avons une vacance de 2,49 % sur le périmètre de Vitry. C'est aussi un peu atypique puisqu'elle va intégrer la vacance de la résidence Gabriel-Péri, qui compte 216 logements. Cette résidence est également presque vide à ce jour. Il y a également une vacance à suivre sur le périmètre d'Opaly fusion 1, donc entre Opaly, l'office d'Arcueil et de Gentilly, Kremlin-Bicêtre Habitat et Cachan Habitat. Il s'agit essentiellement de veiller à la bonne résorption des logements neutralisés dans le cadre de réhabilitations. Il s'est passé des réhabilitations importantes, et nous avons réservé des logements tiroirs dans les résidences avoisinantes pour déplacer les locataires le temps des travaux, avant de les faire revenir. Ce sont des logements qui n'ont pas été reloués, donc nous devons y faire attention.

Tout à l'heure, je vous parlais de la RLS. Ce mécanisme, mis en place par l'État, consiste à faire payer au bailleur social des baisses de loyer, plus exactement de l'aide personnalisée au logement (APL). Cette RLS représente une perte de loyers pour nos organismes dans les loyers quittancés de l'ordre de 6 %, ce qui représente donc 4,5 millions d'euros de loyers que nous ne percevons plus. Comme ce mécanisme est lié à l'APL, un organisme avec beaucoup d'allocataires APL aura beaucoup de RLS. Si un organisme loge moins d'allocataires APL parce qu'il fait par exemple du logement intermédiaire, donc du logement un peu plus cher, et que les locataires sont moins nombreux à être allocataires APL, il aura moins de RLS.

Un dispositif de mutualisation existe à l'échelle de l'ensemble des bailleurs sociaux pour faire en sorte que la charge de la RLS soit la même pour l'ensemble des bailleurs sociaux, c'est ce que l'on appelle la mutualisation ou le lissage de la RLS. Il se trouve que, dans notre cas, nous avons plus d'allocataires APL, donc nous anticipons un remboursement de RLS. Nonobstant, cela représente quand même une charge de l'ordre de 3,5 millions d'euros de perte de loyers, soit près de 5 % du montant des loyers qui ne nous est pas acquis.

Nous venons de parler du loyer des logements, mais nous avons aussi des lots annexes. Pour ces autres loyers, nous estimons la recette prévisionnelle pour les commerces à 2,7 millions d'euros, pour les parkings à 2,4 millions d'euros et pour les résidences à 1 million d'euros. Les résidences, ce sont des résidences sociales ou des résidences pour personnes âgées qui sont présentes sur notre organisme sur le secteur de Vitry et sur le secteur de Cachan.

Autre point à vous signaler dans les produits de notre budget 2022, nous avons estimé que nous pourrions bénéficier d'une subvention de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) à hauteur de 1 million d'euros. La CGLLS est alimentée par les cotisations des bailleurs sociaux. Cette subvention serait imputée sur une partie des dépenses de fusion. Parmi ces dépenses de fusion, on pense notamment à la migration des données sur un même outil informatique, mais une autre dépense est inéluctable, liée au transfert des biens, donc les honoraires de notaires liés au transfert du patrimoine opéré par la fusion.

Ensuite, il y a ce qui s'appelle la production immobilisée. C'est un mécanisme qui permet à chaque bailleur qui réalise des opérations, notamment des opérations de construction neuve ou de réhabilitation lourde, d'enlever de son compte de résultat l'ensemble des salaires et des frais de gestion liés à l'équipe interne qui produit ces opérations. Une règle comptable permet de faire en sorte que ces salaires et ces frais de gestion viennent augmenter le coût de cette immobilisation, puisque ce sont des personnels que nous avons

mobilisés pour accompagner la réalisation de ces opérations. Nous sortons donc ces sommes du compte de résultat, elles seront intégrées dans le prix de revient des résidences, qui sera donc amorti, comme tout le reste des dépenses, sur l'ensemble de la durée de vie des résidences. L'idée est de reconnaître que ces sommes ne doivent pas impacter le résultat d'un exercice puisqu'elles contribuent à produire des biens qui vont, eux, avoir une durée de vie largement supérieure à la vie de l'exercice.

Nous envisageons également des cessions de terrain cette année sur le secteur de Vitry, hors opérations ANRU, pour une recette nette de 1,2 million d'euros. Pourquoi parle-t-on de recette nette ? Le bien que nous vendons a encore une valeur à notre bilan, donc ces 1,2 million d'euros ne correspondent pas au prix de vente mais à la différence entre le prix de vente et la valeur du bien au bilan. Une cession de commerce doit également avoir lieu et sera neutre pour le résultat de l'office, car le prix équivaldra à la valeur nette comptable, donc les dépenses et les recettes seront du même montant. Une cession de terrain sur le secteur de Stalingrad à Villejuif se fera dans le cadre d'une opération ANRU pour une recette nette de 600 000 euros.

Nous avons également intégré des prévisions de dégrèvement de taxe foncière et de certificats d'économie d'énergie pour 650 000 euros. Ce sont des dégrèvements auxquels nous avons droit quand nous réalisons des travaux d'une certaine nature. Cela peut être des travaux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, que ce soit dans les parties communes ou dans les parties privatives, ou bien des travaux qui contribuent à l'amélioration des performances énergétiques. C'est vrai pour le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et c'est vrai pour la valorisation des certificats d'économie d'énergie.

Pour la partie des charges de l'exercice, le budget prévisionnel total est de 133 millions d'euros, dont presque 37 millions d'euros de charges récupérables. Nous avons le pendant en produits, mais pas tout à fait pour le même montant. La différence, c'est la perte pour vacances.

Pour l'estimation des dépenses courantes, nous avons appliqué un taux d'augmentation de l'ordre de 4 %. C'est aussi pour cela que nous parlons de clause de revoyure, nous devons revenir si l'inflation est plus importante que ce que nous estimons, et, *a priori*, elle devrait l'être. Nous aurons peut-être des dépenses complémentaires qui y seront liées et que nous ne pourrions pas éviter. Par ailleurs, l'application du bouclier tarifaire aux logements sociaux sur les tarifs du gaz et des réseaux de chaleur annoncé par le gouvernement a enfin fait l'objet d'un décret. En l'occurrence, nous n'en avons pas tenu compte, nous n'avons pas augmenté les dépenses pour prévoir le reversement qui nous sera fait au titre du bouclier tarifaire, nous avons considéré que ce serait neutre. Le principe de ce bouclier tarifaire, c'est que nous serons remboursés sur la base des tarifs du gaz d'octobre 2021 si les tarifs du gaz de novembre 2021 à juin 2022 sont supérieurs, et ce sera le cas. Nous nous ferons rembourser la différence, donc, plutôt que de simuler une augmentation et une recette, nous avons continué à appliquer le même pourcentage d'augmentation.

Dans les principaux postes de charges non récupérables, un premier poste consiste en la maintenance et le gros entretien du patrimoine. C'est de la maintenance courante non récupérable, parce que tout ce qui est petites réparations, qui ne résultent pas de dégradations, sont récupérables sur les locataires. Nous parlons de dépenses de maintenance d'un certain montant ou qui correspondent à une certaine nature de dépenses. Il y a également les dépenses de gros entretien du personnel, qui sont là des dépenses plus conséquentes et représentent environ 16 millions d'euros, soit à peu près 894 euros par logement. Si nous nous comparons à d'autres dans la même zone que nous, en Île-de-France, le ratio 2019 était de 771 euros par logement. C'était il y a trois ans, donc il y a eu un peu d'augmentation et d'inflation depuis.

Ce poste inclut notamment ce que nous appelons les données en provenance du plan triennal.

Mme DENIMAL.- Pour le plan triennal, il y a l'intégration de programmes de travaux prévus pour 3,5 millions d'euros TTC. Un tiers de cette somme correspond à des travaux diffus sur le patrimoine par ville, par exemple des sommes allouées à des travaux de peinture ou d'électricité dans les parties communes, des travaux d'aménagement pour les personnes à mobilité réduite, que ce soit dans les logements ou dans les parties communes, ou encore des travaux d'interphonie, par exemple.

Les deux tiers restants correspondent à des travaux identifiés, cela peut être des travaux de résidentialisation, des travaux de réfection de sols de parties communes, des réfections partielles de réseaux d'eaux usées, une sécurisation de logement au rez-de-chaussée, les condamnations des vide-ordures, des rénovations de ventilation en toiture et des mises en sécurité électriques.

Mme VILLEGIER.- Un autre poste de charges significatif correspond aux frais de personnel non récupérables, hors régie. Les dépenses des salaires de la régie sont incluses dans le dimensionnement du poste de maintenance, puisque ce sont des frais qui contribuent à la maintenance. Ce poste de frais de personnel non récupérables, hors régie, représente 16,5 millions d'euros, soit 20,4 % du total des loyers, pour une médiane nationale de 17,3 %. Nous sommes au-dessus du dernier ratio connu, mais c'est sans doute à mettre en lien en 2022 avec une masse de formation qui représente 3 % de la masse salariale.

Cet effort de formation est notamment lié à la mise en place de la fusion, puisque des personnes ont postulé sur de nouveaux postes dans l'organisation et ont souhaité évoluer avec cette fusion. C'était l'occasion de profiter de la mobilité professionnelle, ce qui est assez rare dans nos organismes. Dans ce contexte, ce sont des salariés qui ont tout ou partie des compétences requises et qui ont besoin d'un renfort de formation. Cela peut aussi être un renfort de formation managériale ou sur la partie des compétences techniques, par exemple.

Nous avons également dans nos organismes une présence renforcée de personnels en proximité, ce qui n'est pas le cas chez tous les bailleurs sociaux. Ce personnel est récupérable en tout ou partie. Lorsqu'il n'est pas récupérable totalement, une partie des salaires vient en frais de personnel non récupérables, hors régie. C'est donc assez logique, lorsqu'il y a plus de personnels en proximité, d'avoir des frais de personnel non récupérables plus élevés.

Un autre poste important chez l'ensemble des bailleurs sociaux, c'est la TFPB, qui représente 15,2 millions d'euros, soit 18,6 % du total des loyers. Si nous nous comparons, là aussi, à des organismes qui sont dans la même zone que nous en Île-de-France en 2019, ce ratio était à 12 %. Nous sommes donc sur un ratio plus élevé. Les collectivités dont le patrimoine est sur notre territoire ont une politique de présence auprès des habitants assez forte, notamment de services rendus aux habitants qui relèvent des services publics. Dans ce cadre, c'est assez logique que nous ayons des taxes foncières plus élevées. L'estimation 2022 au budget intègre une actualisation des bases de 3,4 %.

La taxe foncière est un taux qui est appliqué à une base d'estimation de loyers, on va dire, donc une base locative. Une actualisation de cette base est faite chaque année par l'État, en lien avec l'évolution de l'inflation. Le taux qui a été retenu cette année est 3,4 %. Pour votre information, entre 2020 et 2021, nous étions plutôt sur une base de l'ordre de 1,8 %. Là aussi, c'est un indicateur qui progresse. Des collectivités ont dû se résoudre à voter des augmentations de taux locaux, comme Gentilly ou Vitry. À noter que cette actualisation des bases concerne également la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et que les provisions pour charges correspondantes devront être actualisées, donc révisées à la hausse si nous ne souhaitons pas que la régularisation de charges fasse apparaître une régularisation trop créditrice.

Pour le dernier ratio, nous trichons un peu parce que nous sortons du compte de résultat, dans lequel il n'y a que les intérêts d'emprunt, le remboursement du capital des emprunts étant en investissement. Ici, l'annuité qui vous est présentée est l'annuité du capital plus les intérêts. C'est un ratio qui est très fréquemment utilisé chez les bailleurs. Nous avons donc une annuité prévisionnelle de 21 millions d'euros, qui représente 25,8 % du total des loyers. Si nous faisons une comparaison avec des organismes dans la même zone que nous en Île-de-France en 2019, ce taux s'élevait à 31,6 %. Nous sommes donc un peu en dessous. Nous pourrions nous dire que nous avons de la marge, mais vous voyez que tous ces ratios se comptent de la même manière, donc nous devons faire attention à nos ratios de gestion.

Je reviens sur la maquette budgétaire. La première page de ce document vous présente le compte de résultat prévisionnel. On y retrouve nos charges à gauche et nos produits à droite, le détail des charges non récupérables et des produits non récupérables, et le total de nos charges récupérables et de nos produits récupérables et non récupérables. Vous avez les 133,3 millions dont nous parlions pour les charges, et les 137,3 millions dont nous parlions pour les produits. La différence entre les charges et les produits nous permet de dégager un résultat excédentaire qui est presque de l'ordre de 4 millions d'euros. En tant qu'organisme HLM, nous regardons bien sûr notre résultat, mais aussi notre capacité d'autofinancement.

La capacité d'autofinancement a pour but de traduire un résultat comptable en résultat en *cash* uniquement, c'est-à-dire que l'on enlève du résultat tout ce qui ne se traduit pas par un encaissement ou un décaissement. Si un loyer est un encaissement, qu'une dépense de travaux ou un salaire est un décaissement, il y a des opérations dans le résultat comptable, que l'on appelle des écritures comptables, qui ont pour but

d'enregistrer un certain nombre de mouvements, par exemple les amortissements. Quand nous faisons une dotation aux amortissements, nous ne sortons pas l'argent, nous faisons juste une réserve sur notre résultat, qui traduit l'obsolescence liée à la durée de vie de nos résidences. Nous enlevons tout cela pour arriver véritablement à dégager le *cash* lié à notre exploitation.

En l'occurrence, nous l'estimons à 17,795 millions d'euros pour le budget 2022. Ensuite, nous regardons si ce *cash* dégagé par notre exploitation nous permettra de rembourser nos dettes financières, autrement dit de payer le capital de nos emprunts. Le capital de nos emprunts est de presque 16,3 millions d'euros, nous voyons donc que la capacité d'autofinancement que nous avons dégagée permet de couvrir le remboursement du capital des emprunts, et la règle d'équilibre du budget est respectée.

C'était notre partie exploitation. Vous l'avez vu, avec les ratios et le prélèvement de la RLS, nous devons être très attentifs à la consommation de notre budget et au respect de ces équilibres. Par ailleurs, il y a une deuxième partie à ce budget, la partie dite d'investissement. Cette partie porte schématiquement sur deux grandes choses. La première, ce sont les dépenses de travaux immobilisés, c'est-à-dire qu'elles contribuent à la réalisation de biens qui ont une durée de vie supérieure à l'année. Nous ne les mettons pas dans notre compte de résultat parce que le compte de résultat ne doit traduire que ce qu'il se passe dans l'année, et là nous parlons de travaux qui contribueront à réaliser ou à réhabiliter des biens qui auront une durée de vie supérieure à l'année.

Dans cette section d'investissement, il y a aussi tout ce qui concerne nos emprunts.

Mme DENIMAL.- La somme totale de nos investissements est de l'ordre de 68,4 millions d'euros. Comme Nathalie vous l'a dit, ces investissements proviennent soit du plan triennal, soit des travaux de maîtrise d'ouvrage. Les travaux de maîtrise d'ouvrage sont les travaux de construction et de réhabilitation de Valdey. On va dire que ce sont les gros travaux. Cela peut aussi être des achats de logements en VEFA.

Concernant le plan triennal, nous allons vous donner des exemples de travaux. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive, mais vous avez des listes par ville dans le dossier. Nous avons par exemple :

- des travaux d'isolation thermique à Émile-Zola à Arcueil ou au 14 rue Marc Sanguier à Cachan,
- des remplacements de menuiseries extérieures à la résidence Séverine au Kremlin-Bicêtre,
- l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée au Glacis du Fort au Kremlin-Bicêtre,
- des réfections d'étanchéité de terrasses à Delage-Guichard à Cachan,
- des remplacements de garde-corps, les INL Raspail à Arcueil,
- des remplacements d'ascenseurs à Frileuse à Gentilly ou à Derry à Vitry,
- des remplacements d'interphonie et de ventilation à Rosenberg à Vitry,
- des remplacements de réseaux de chauffage enterrés à Paul-Vaillant-Couturier au clos Fleury à Villejuif,
- des remplacements de convecteurs électriques place du Moutier à Villejuif.

Ce sont les travaux les plus significatifs.

Concernant la maîtrise d'ouvrage :

- À Arcueil, des réhabilitations sont en cours à Clément-Ader et à la Maison des Gardes, une réhabilitation est en étude à Raspail, des achats de logements en VEFA auprès de promoteurs sont prévus à Berthollet, et Studio 33 sera livré prochainement.
- À Cachan, la promesse de vente pour l'acquisition-amélioration de l'ex-gendarmerie Gallieni vient d'être signée, et la réhabilitation du Moulin de Cachan sera lancée en 2022.
- Au Kremlin-Bicêtre, les études pour la réhabilitation des Hauts-Martinets vont être lancées.
- À Gentilly, un achat en VEFA est prévu auprès des promoteurs au Moulin de la Roche.
- À Villejuif, des achats entrent dans le cadre de la reconstitution de l'offre pour le projet ANRU et des démolitions, avec la VEFA à Stalingrad, au Campus Grand Parc, un chantier de construction de logements à Candon, la démolition de Lebon-Larmartine, et le lancement de la réhabilitation de Lebon-Lamartine, de Julian-Grimau, Jean-Jaurès. Un chantier de réhabilitation débute également à la résidence Gentilly.

- À Vitry, des programmes de constructions neuves sont prévus à la Licorne, où le chantier est en cours, à Aragon et à Sartre, pour lesquels les travaux débuteront en 2022, et à Frick, dont les études vont commencer cette année.

Mme VILLEGIER.- Pour financer ces travaux, nous avons prévu des recettes d'investissement au budget 2022 : des cessions de terrains pour 2,6 millions d'euros, de nouvelles subventions qui seront notifiées ou devraient l'être en lien avec les opérations pour 7,8 millions d'euros, et 50 millions d'euros d'emprunt. Nous n'arrivons donc pas à la hauteur des 68 millions d'euros dont nous parlions tout à l'heure. Vous l'avez vu, notre capacité d'autofinancement nous permet de payer le capital de nos emprunts tout en dégagant un petit solde. Ce solde sera donc additionné aux recettes, et nous prélèverons 3 millions d'euros sur notre fonds de roulement.

Voilà pour la présentation que nous pouvions faire de notre budget.

Mme DELAHAIE.- Merci, Nathalie. Merci, Aurélie. D'abord, je remercie les services, mais surtout Nathalie VILLEGIER. Nous nous disions que vous pourriez être enseignante en gestion. Ce n'est pas ma spécialité, mais, à force de discussion et de pédagogie, je commence à mieux comprendre ces histoires de volume, de masse... N'hésitez pas à poser des questions après mon intervention, je voulais juste faire quelques remarques. Comme vous, j'ai été impressionnée par le changement d'échelle. J'imaginai bien ce qu'était cette fusion, mais un budget à 137 millions d'euros est à une tout autre échelle par rapport aux budgets réduits dont nous avons l'habitude.

Jean-Luc LAURENT n'était pas arrivé lors de mon propos liminaire, donc je n'ai pas osé vous dire un mot sur le fait que nous faisons cet exercice budgétaire avec Le Kremlin-Bicêtre. Je profite de cette occasion pour vous dire que nous sommes en pleine discussion avec nos conseils respectifs pour essayer de trouver une solution qui ne soit pas trop au désavantage du Kremlin-Bicêtre pour sortir ce patrimoine de notre office. Nous nous sommes rencontrés et nous sommes tombés d'accord sur le principe politique, mais nous l'avons toujours été, et nous essayons maintenant de trouver un moyen plus technique et légal pour que les engagements que Jean-Luc LAURENT a pris soient tenus. J'espère que nous y arriverons, en tout cas nous faisons tout ce que nous pouvons pour que le choix de Jean-Luc LAURENT, des Kremlinois et des Kremlinoises soit respecté au 31 décembre.

Avec un personnel de 400 agents et 17 800 logements, ce changement d'échelle, disais-je, même si nous l'avons appelé de tous nos vœux, nous emmène dans une autre aventure. Je voulais parler de deux points. Tout d'abord, je le répète à chaque exercice budgétaire, nous devons la majorité de nos recettes aux locataires. J'aime le rappeler quand on nous dit que le logement social est à la charge des autres. Le logement social, c'est d'abord des hommes et des femmes qui contribuent à un patrimoine et qui paient pour. C'est une belle aventure de mise en commun dans un moment de l'histoire où la crise climatique et les questions environnementales nous poussent à ne plus posséder pour nous-mêmes mais à posséder avec les autres, d'autant plus si c'est quelque chose que nous pouvons transmettre aux générations à venir. Je continue de penser que le logement social est dans son époque, dans son temps, et qu'il répond pleinement aux enjeux de notre siècle.

L'autre point, c'est que je suis fière d'une de nos grosses dépenses, celle pour la maintenance et le gros entretien. Un office public comme le nôtre ne peut continuer à vivre que si son patrimoine est correctement entretenu et qu'il fait face aux défis de demain. Je pense là aux réhabilitations, aux constructions, aux démolitions-reconstructions et à ces deux ANRU dans lesquelles nous allons nous lancer. Je suis dans une ville où nous avons fait deux ANRU pendant les dix années qui viennent de passer. Si nous les faisons à Vitry et à Villejuif avec les valeurs politiques qui sont les nôtres, cela ne changera pas les locataires, puisque nous le ferons avec eux, et ce sont ceux qui y vivent aujourd'hui qui bénéficieront de ce que nous ferons demain, mais cela donnera une autre tonalité à nos villes. C'est donc avec beaucoup de fierté que notre office public y participera pour permettre à nos villes de changer tout en gardant leur âme et leurs locataires.

J'ai parlé de la force de l'investissement, de la maîtrise d'ouvrage, et je remercie les services pour ce travail dans un temps très réduit. Il a fallu que vous travailliez à une autre échelle, et on voit que c'est un travail sérieux, carré, qui nous permet à tous d'exister dans cet exercice budgétaire à la place qui est la nôtre.

Vous l'avez dit, Nathalie, nous avons une charge très importante au niveau du personnel de proximité. Je crois que, cela aussi, c'est notre valeur ajoutée. Nous devons continuer à penser que ce sont les hommes et les femmes qui travaillent dans notre office qui créent des richesses et nous permettent d'avoir un patrimoine de qualité. Nous allons continuer sur ce chemin.

Enfin, une petite remarque aux villes, que, je l'espère, chacun des vice-présidents portera de la même façon que je le ferai en tant que vice-présidente pour Arcueil. Nous avons été très impactés dans cet exercice budgétaire par les taxes foncières et la manière dont les taux sont votés dans les villes. Loin de moi l'idée d'intervenir sur la fiscalité de chaque ville, ce n'est pas du tout le propos que je développe aujourd'hui. En revanche, je pense qu'il nous faudra travailler en amont avec les villes pour ne pas être à la merci d'augmentations ou de baisses, qui sont très difficiles à gérer ensuite dans cet exercice budgétaire qui comprend maintenant six villes. J'avais l'habitude de discuter avec les deux villes d'Opaly, nous regardions si les taux allaient augmenter et comment nous pouvions nous organiser.

Dans les dernières semaines, c'est vrai que nous avons été à la merci de la fiscalité des villes qui est maintenant multipliée par six, ce qui augmente d'autant l'impact sur notre office. Je serais donc vigilante pour en discuter plus en amont avec les villes et comprendre comment nous pouvons nous intégrer dans cette fiscalité des villes, pour laquelle nous n'avons pas grand-chose à dire mais qui a un impact énorme sur notre activité et sur la manière dont sont répartis nos charges, nos dépenses et nos produits.

En tout cas, merci beaucoup, Nathalie VILLEGIER, de nous avoir présenté ce budget et de nous avoir permis de le comprendre et de nous l'approprier. Je vous laisse la parole si vous avez des questions à poser.

M. LAURENT.- Merci, Madame la Présidente. Comme il y a eu les réunions de CCO, nous avons eu l'occasion de dialoguer à l'échelon du Kremlin-Bicêtre et, j'imagine, de chaque ville, ce qui explique une certaine retenue autour de la table à poser des questions. Peut-être est-ce également lié à cette semaine qui s'achève et à l'arrivée d'un week-end prolongé qui peut nous inviter à ne pas faire durer cette réunion.

Pour autant, en remerciant les services, je voudrais dire un mot de nature plus politique, comme je l'ai fait à la réunion du Kremlin-Bicêtre, pour m'inquiéter, en tant que maire du Kremlin-Bicêtre et élu, de deux faits. Tout d'abord, je veux parler du désengagement de l'État en matière d'aide à la pierre. Un organisme a des besoins en termes de réhabilitation, de plan stratégique de patrimoine, de plan triennal, mais aussi des enjeux de construction, et nous sommes dans un secteur dit de zone tendue, reconnu par l'État, par le gouvernement. Pourtant, les aides à la pierre ont fondu comme neige au soleil pour construire et réhabiliter, rénover. Il y a là quelque chose d'incompréhensible.

Pour avoir lu le projet du président candidat, j'ajoute une inquiétude très forte sur les priorités envisagées. Selon son conseiller ou son porte-parole sur le logement, il y a eu quelques articles de presse, il n'est pas prévu de redresser la situation, et nous allons plutôt vers une aggravation, avec comme objectif de construire du logement intermédiaire. Je n'ai rien contre, j'y suis plutôt favorable, mais cela ne doit pas se faire au détriment du logement très social et social, les besoins étant immenses dans notre région et notre territoire. Je voulais le souligner, cela me semble important par rapport au contexte budgétaire.

Le deuxième point, ce sont les chiffres. Il y a l'effet taille, mais la ponction subie par l'organisme en matière de RLS, de 4,5 millions d'euros, est incroyable. Vous le savez, ce dispositif visait à diminuer l'APL des locataires. Devant le tollé, les difficultés et les protestations, l'État a été très généreux et a suspendu la mesure, mais en la faisant supporter aux bailleurs sociaux, et donc, indirectement, aux locataires. Cette ponction signifie moins de travaux et moins de prestations. Je voulais souligner ces deux faits, parce que, 4,5 millions d'euros, ce n'est pas rien.

Par rapport au budget, deux éléments complémentaires qui correspondent à des demandes que nous avons faites et qui sont partagées par le CCO du Kremlin-Bicêtre. Tout d'abord, nous voudrions avoir des ratios par territoire communal pour nous permettre une comparaison avec les chiffres de la Fédération des offices et les éléments qui sont donnés, je pense à la RLS et à la vacance, pour savoir comment nous nous situons. Je sais que c'est compliqué, c'est maintenant un office intercommunal donc ces données sont agrégées, mais je pense que nous avons besoin de ces indicateurs. Pour moi, ce sera utile pour redéfinir notre projet social avec les élus du Kremlin-Bicêtre.

Ce n'est pas sans impact. Avoir quelques indicateurs au niveau des villes nous permettra de réfléchir aux politiques d'accompagnement en termes de qualité de service et de politique sociale que nous pouvons mettre en œuvre. Indépendamment de l'organisme, cela me semble un élément important, que je voulais souligner devant vous tous, puisque nous en avons parlé l'autre jour, et plaider cette cause.

Par ailleurs, Carine DELAHAIE, la présidente, a informé des discussions que nous avons eues. Je confirme que Le Kremlin-Bicêtre a pris un engagement au niveau de son équipe municipale et que celui-ci a été réitéré avec l'accord des partenaires que nous avons trouvés dans le cadre d'un appel à projets. Notre volonté est bien de créer une coopérative dans l'objectif d'accueillir le patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat dans le cadre d'un regroupement avec les partenaires retenus par le conseil municipal, soit le groupement mutualiste Arcade-Vyv et la coop Logial.

Notre objectif est évidemment de ne pas être gênants, mais plutôt d'être empêcheurs de tourner en rond, dans une attitude constructive. D'ailleurs, dans cette logique d'accompagnement, nous voterons ce budget. Toutefois, je veux redire ici et confirmer ce que disait Carine DELAHAIE, notre présidente, nous entendons sortir notre patrimoine. Nous l'avons indiqué à la préfecture, qui en a pris acte, qui nous renvoie aux dispositions à mettre en œuvre à notre niveau, puisque l'État n'a pas à interférer. Ce qui compte pour l'État, c'est que nous soyons dans les clous de la loi ELAN, ce que nous ferons. L'objectif est évidemment que ce ne soit pas pénalisant, ni pour les uns ni pour les autres, nous pensons donc qu'il faut envisager ce transfert et cette sortie pour la date du 1^{er} janvier prochain, afin que cela corresponde au cycle de l'annualité budgétaire. Cela suppose bien sûr du travail, mais il est engagé, et j'en remercie les équipes de Valdey et celles de la Ville du Kremlin-Bicêtre.

Voilà ce que je voulais souligner, en vous remerciant.

Mme DELAHAIE.- Merci, Jean-Luc LAURENT. Un autre membre souhaite-t-il intervenir ?

M. DONGUY.- J'ai une petite question technique. La RLS n'est-elle pas compensée au moins en partie par le supplément de loyer de solidarité (SLS) ?

Mme VILLEGIER.- Le SLS est une recette qui ne reste pas acquise aux bailleurs sociaux. Vous vous le rappelez, nous avons parlé de la CGLLS, qui est alimentée par les cotisations des bailleurs sociaux. Il se trouve que, dans le calcul de notre cotisation, nous devons reverser 85 % du SLS. C'est fongible, bien sûr, mais nous ne pouvons donc pas considérer que ce soit une recette acquise aux bailleurs sociaux.

M. AGGOUNE.- Je ne voulais pas intervenir, Jean-Luc LAURENT a tout dit et je partage complètement ce qu'il a développé. Toutefois, je voulais souligner que le projet politique derrière le SLS est l'abaissement des plafonds de ressources, la paupérisation de nos quartiers, de nos cités, c'est la loi Boutin... C'est un scandale. Je n'y reviens pas, chacun le sait. La RLS est une escroquerie, un vol, un hold-up, et je suis poli quand je tiens ces propos.

M. LAURENT.- Je veux insister sur le fait qu'il n'y a pas de lien. On peut penser ce que l'on veut du SLS, certains peuvent être pour et demander un effort, mais la question est de savoir à quel niveau on se situe. En revanche, Fatah AGGOUNE le disait à juste titre, je me rappelle m'être élevé fortement contre le mécanisme qui augmente le SLS et diminue les plafonds de ressources. Quand, dans le même temps, on diminue le logement social et qu'on le réduit à un logement pour les pauvres ou les très pauvres, on a tout faux.

J'ai toujours bataillé pour qu'on maintienne des niveaux de plafonds de ressources plutôt élevés, correspondant aux couches moyennes, pour permettre que le logement social soit un logement public, c'est-à-dire un logement universel. Je ne parle pas des personnes éligibles à l'impôt sur la fortune ou qui ont de très hauts revenus, mais, si nous voulons du peuplement, des politiques équilibrées et une bonne gestion pour nos organismes, nous devons aller contre ces raisonnements fallacieux qui visent à réduire le logement social au logement des pauvres.

Je le dis en toute amitié et je pointe un désaccord avec la fondation Abbé-Pierre que je souligne régulièrement. Elle fait un travail gigantesque mais ne prend pas suffisamment en compte les logiques de tension dans les zones métropolitaines comme les nôtres, qui nécessitent d'avoir une mixité sociale des populations.

Mme DELAHAIE.- Il n'y a rien à ajouter. Je vous propose le vote de la délibération.

La délibération n° 1 est adoptée à l'unanimité

(M. AGGOUNE quitte la séance.)

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie, Jean-Luc LAURENT, d'avoir voté ce budget, ce qui nous permet d'avoir notre premier budget voté à l'unanimité.

c) Lancement de la procédure de la CUS – Plan stratégique patrimonial (délibération n° 2)

Mme PICARD.- Nous avons à lancer la procédure d'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS), et surtout à définir les modalités de concertation. La CUS est le document stratégique qui lie un bailleur social à l'État pour six ans. C'est une manière pour l'État d'imposer la politique nationale aux bailleurs sociaux. Nous signons donc un contrat avec le préfet de région, ainsi que notre collectivité de rattachement, c'est-à-dire l'EPT 12, le GOSB.

Au-delà de cette imposition contractuelle, nous avons un certain nombre d'indicateurs à travailler, qui définissent la politique de service de l'organisme pour ses locataires. Dans la mesure où nous étions déjà dans un processus de fusion, nous n'avons pas engagé cette CUS précédemment. Nous en sommes à la deuxième génération de CUS, l'État les ayant imposées une première fois en 2011. Pour cette nouvelle génération, des indicateurs ont changé, mais nous ne sommes pas entrés dans ce *process* puisque nous étions engagés dans les fusions.

Aujourd'hui, il s'agit donc d'engager le processus de réflexion sur notre CUS et de définir les modalités de la concertation que nous avons à mener dans ce cadre. Un point important est que la CUS s'appuie sur le PSP, qui doit avoir moins de trois ans. Dans nos entités précédentes, nous avons tous travaillé à des PSP, il s'agit donc de les harmoniser et de les intégrer dans une politique générale de l'organisme, nous pourrions ainsi nous appuyer sur ce PSP pour travailler sur notre CUS. Vous le voyez dans la note, nous avons à travailler une forme de bilan pour établir la réflexion et décider où nous allons, un bilan sur l'état de l'occupation sociale et du service rendu au locataire, sur la politique patrimoniale, sur les engagements pris par l'organisme vis-à-vis de la qualité de service rendu aux locataires, et sur tous les enjeux liés à l'accession sociale, par exemple.

Pour mener à bien ce travail, nous allons lancer un marché d'accompagnement sur le PSP et sur la CUS. Nous souhaitons associer le Conseil d'administration au travail de réflexion, nous proposerons donc l'élaboration d'un groupe de travail au sein du Conseil d'administration pour ceux qui le souhaitent lorsque nous lancerons cette réflexion. Nous associerons évidemment les CCL, mais aussi les maires de nos six collectivités, puisque nous n'oublions pas que nous sommes l'émanation de ces villes. Lorsque nous aurons bien réfléchi, les CCO seront également partie prenante. Ils se réunissent en amont des conseils d'administration, ils seront donc naturellement associés à la réflexion. Une fois que cette réflexion avec le prestataire que nous aurons choisi sera terminée, nous aurons une signature à réaliser avec le préfet de région, et très certainement avec le préfet de département. En réalité, c'est la direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) qui donne un avis au préfet de région pour la signature, puis c'est à l'EPT de signer la CUS dans cette deuxième génération.

Je me permets d'attirer votre attention sur deux sujets, comme nous l'avons fait avec les élus. Le premier est la question de la vente du patrimoine, puisque des indicateurs dans le CUS y sont liés. C'était déjà le cas en 2011 dans la première génération des CUS. Aucun des organismes de notre fusion n'a intégré un indicateur sur la vente du patrimoine dans leur CUS, mais nous avons tout de même pu les signer. Le sujet va revenir cette année, puisque, comme vous le savez, un des actes fondateurs de Valdey est de ne pas vendre le logement social sur nos territoires, donc il faudra en discuter avec la DRIHL.

Le deuxième sujet, c'est que nous n'avons plus de CAL mais que nous avons des CALEOL. Le « EOL », c'est l'évaluation de la situation des locataires trois ans après l'attribution, avec l'obligation de proposer des mutations ou d'imposer des départs aux locataires qui sont entrés depuis trois ans et qui ont vu leur situation évoluer. Ce n'est pas notre culture. C'est donc un des sujets que nous aurons à discuter avec l'État, puisque, là encore, c'est un des sujets posés par la CUS, ce contrat État-bailleur.

Mme DELAHAIE.- Il n'y a rien à ajouter. Ce qui a présidé à la constitution de cette fusion, le premier point sur lequel nous nous sommes mis d'accord, c'est la non-vente de notre patrimoine. C'était le socle commun de nos gouvernances. Il ne sera pas question de revenir dessus dans le cadre de cette CUS.

Mme PICARD.- Au-delà des points obligatoires que l'État demande dans le cadre de la CUS, comme la gestion du patrimoine ou le service, nous souhaitons intégrer dans le cahier des charges auprès du prestataire la réflexion sur les plafonds de loyers. Nous choisirons ensuite de l'appliquer ou non, mais il y a un dispositif qui s'appelle la nouvelle politique des loyers et nous voudrions des éléments de réflexion pour poser le débat au sein du Conseil d'administration.

M. CHASTAGNAC.- Nous allons engager ce travail d'élaboration et de négociation avec l'État, mais, au regard des points d'alerte que pose cette CUS et, comme cela a été dit par Jean-Luc LAURENT, du désengagement de l'État, je crois que nous devons réfléchir dans le même temps à mobiliser les locataires et les collectivités pour mener ces batailles essentielles. En réalité, nous arrivons à une nouvelle étape de la loi ELAN, et nous allons encore faire face à une série de mesures contraires au logement social, etc.

Dans cette situation, la pire des choses serait de rester dans une négociation de confort entre l'État et les bailleurs, qui ont peu de moyens. Il devient nécessaire de réfléchir à une adresse en direction des locataires pour les alerter sur les questions qui nous préoccupent. La vente des logements ou la mixité sociale ne sont pas des questions mineures, et je crois que nous avons tout intérêt à y associer l'ensemble des locataires.

Mme DELAHAIE.- Vous avez raison, je vous remercie. Je vous propose de voter cette délibération.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité

M. CELATI.- Quand les groupes de travail sont-ils prévus ?

Mme PICARD.- Nous allons d'abord lancer le marché. Pour information, les maires ont validé le principe que je prenne contact avec la DRIHL pour échanger sur les sujets déjà amorcés, donc nous avons une première réunion avec la DRIHL fin mai. Dès que nous aurons choisi le prestataire, nous lancerons les groupes de travail.

d) Autorisation et approbation pour la mise en vente d'un immeuble rue du Dispensaire à Arcueil (délibération n° 3)

Mme DELAHAIE.- Je tiens à vous en dire un mot, car nous avons mis plusieurs années à reloger les locataires de ce bâtiment. Il se situe dans la rue de l'ancien dispensaire d'Arcueil, qui était là au début des années 1930. Cette rue longe l'avenue Gabriel-Péri le long de l'autoroute. La parcelle n'est pas très « glamour », dirais-je, et les locataires n'étaient plus très à l'aise dans ce bâtiment qui devenait vieux et dont la localisation était compliquée. Nous avons mis quelques années à trouver des logements dans notre parc pour tous les locataires, mais nous vous proposons aujourd'hui de donner l'autorisation à Mme PICARD de remettre en vente cette parcelle, avec la modification du PLU.

Je suis plutôt pour garder notre foncier et faire des belles opérations dessus, mais ce n'était pas possible de faire une belle opération à cet endroit, donc je vous propose de faire le bonheur de quelqu'un d'autre. Je pense que cette parcelle pourra tout à fait répondre aux besoins d'un particulier. Nous aurons malgré tout une vision sur le projet, et nous serons assez regardants pour éviter une spéculation immobilière ou des projets qui ne correspondent pas à ce que nous souhaitons. Nous regarderons évidemment ces projets en partenariat avec la Ville d'Arcueil.

La délibération nous dit aussi que, si Mme PICARD est empêchée, Mme VILLEGIER pourrait se substituer à elle. C'est un soulagement pour moi, j'entends parler de cette parcelle depuis dix ans, et le début de ma présidence a été de trouver des logements pour ces locataires. Je suis contente que nous ayons terminé de vider cette parcelle.

Mme DENIMAL.- Nous avons demandé l'avis des Domaines, et le montant de la parcelle est estimé à 250 000 euros.

Mme DELAHAIE.- Vous avez raison de me rappeler à mes obligations réglementaires. Je vous propose de passer au vote.

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

Mme DELAHAIE.- Avant de vous quitter, je voulais dire un mot. Nous sommes dans une situation politiquement difficile dans cet entre-deux-tours. En tant que présidente d'un bailleur qui, comme Jean-Luc LAURENT l'a dit, a été mis à mal depuis des décennies par beaucoup de gouvernements de gauche, de centre droit et de droite, je l'ai bien en tête, mais j'appelle chacun et chacune à réfléchir malgré tout. Tout le monde dit que tout est dans tout, que la droite ou la gauche, c'est la même chose, qu'Emmanuel MACRON ou Marine LE PEN, c'est la même chose. Toutefois, je pense que, en tant que militants du logement social et de la mixité sociale, à nos places d'élus, de représentants des locataires, des institutions, des associations de cohésion sociale, nous avons toutes et tous travaillé pour que le vivre ensemble existe, pour qu'on ne se referme pas sur nous-mêmes et pour qu'on n'exclue personne en fonction de ses origines, sociales et culturelles.

Si l'extrême droite passe, les années à venir seront terribles. Chacun sait ce qu'il doit faire, je n'appelle personne à renier ses convictions, mais, pour ma part, je le dis, ma conviction est que rien n'est pire que l'extrême droite et je me mobiliserai personnellement pour que Marine LE PEN ne soit pas présidente de ce pays.

Avez-vous des questions ?

Mme CHARBONNIER.- Cela n'a rien à voir avec ta prise de parole immédiate, mais j'ai été interpellée par des locataires concernant les travaux qui auront lieu très prochainement aux INL Raspail d'Arcueil. Dans le courrier, il nous est dit qu'il y aura des changements de portes-fenêtres et que nous devons débarrasser nos balcons. Nous sommes un peu étonnés puisque nous n'étions pas du tout au courant, et un certain nombre de locataires se demandent comment ils vont pouvoir débarrasser les balcons, au moment où nous avons tout fleuri, nous ne savons pas où mettre ce qui y est rangé.

Nous n'avons aucune information sur les tranches ni sur la façon dont cela va se passer. Nous n'avons eu aucune information ni concertation sur le sujet. Dans ce cadre, nous aimerions qu'une réunion soit proposée aux locataires, surtout que c'est un chantier qui prendra du temps. Nous sommes proches des logements de Clément-Ader, où des choses particulières se sont passées, donc il y a une certaine inquiétude.

Mme DELAHAIE.- Que nous prenions la même entreprise, qui s'est trompée à Clément-Ader ? Je ne pense pas.

Mme CHARBONNIER.- Non, ce n'est pas du tout par rapport à cela, mais plutôt que, si nous partons en vacances en juillet ou en août, il y aura encore des échafaudages, par exemple. Des questions se posent, et nous aimerions qu'il y ait une information des locataires. On nous a juste dit qu'il y aurait un affichage sur les portes, mais ce n'est pas suffisant.

Mme DELAHAIE.- Concernant le calendrier, j'ai vu dans le document qu'il y avait un report, et je n'exposerai pas mon point de vue puisque je ne l'avais pas forcément appréhendé, mais peut-être qu'Aurélie donnera une information.

Pour ce qui est du changement des garde-corps, que nous le fassions ou non, des courriers avaient été envoyés aux locataires pour qu'ils dégagent leurs balcons pour des questions de sécurité. Je m'y suis rendue personnellement et il y a des vélos, des jardinières qui pendent vers l'extérieur... Ces balcons sont largement encombrés, ce qui pose des questions de sécurité importantes. Je ne sais pas de quel courrier nous parlons, si c'est pour les travaux ou si c'est le courrier que nous avons envoyé pour le désencombrement, mais j'assume ce dernier. Nous le demandons aussi parce que nous avons travaillé à l'ouverture d'un local pour que les poussettes et les vélos, par exemple, ne traînent pas, et pour proposer une alternative aux locataires. Je comprends bien que, sans alternative pour ranger son vélo, on le monte sur son balcon.

Pour ce qui concerne les échafaudages, nous en avons eu lors de la réhabilitation des Irlandais et ils sont restés. Il y a des questions de sécurité, on remonte les passerelles, mais on ne les démonte pas forcément lors des quinze jours ou trois semaines pendant lesquelles le chantier est arrêté en août. Bien sûr, même si on ne dépose pas les échafaudages, il y a des sécurisations et tout ce qu'il faut pour que les locataires ne soient pas inquiétés.

Mme DENIMAL.- Les travaux visent à remplacer les garde-corps, pas les menuiseries. Je n'ai pas le courrier en tête, mais il faudra effectivement dégager les balcons pour effectuer les travaux. S'agissant du calendrier, nous avons eu des problèmes au niveau de l'appel d'offres, qu'il a fallu relancer plusieurs fois. Ces travaux devaient initialement se passer en 2021, mais ils ont été reportés le temps de relancer les marchés en 2022. Les travaux vont commencer.

(Mme CHARBONNIER présente le courrier à Mme DELAHAIE.)

Mme DELAHAIE.- Le courrier est signé de la maintenance, ce n'est pas pour le chantier de changement des garde-corps mais pour des questions de serrurerie, visiblement. Nous regardons tout cela et nous revenons vers vous rapidement.

Avez-vous d'autres questions ?

M. CELATI.- Mon intervention portera sur deux points. Tout d'abord, la CFDT appellera à voter pour Emmanuel MACRON. Cela ne veut pas dire que nous sommes d'accord avec son programme, mais c'est pour faire barrage à l'extrême droite.

Ensuite, par rapport à votre présentation de la feuille de route et aux publics prioritaires, nous connaissons le point sur les anciens, ce n'est pas nouveau, mais je voulais une précision pour les violences faites aux femmes. Ce sujet demande de la réactivité. Quel est le public visé ? Est-ce les femmes victimes de violences au sein des résidences HLM, ou cela pourra par exemple être des femmes victimes de violences qui sont hors du logement social, dans d'autres villes, et qui pourraient réserver des logements ?

Mme DELAHAIE.- Ce que je souhaite, c'est que nous arrivions à faire un diagnostic sur les demandes qui nous sont faites. Nous traitons beaucoup de situations de violences faites aux femmes aujourd'hui, beaucoup plus qu'avant, pas parce qu'il y en a plus, mais parce qu'elles ne le disaient pas. Certains disent qu'il y a un appel d'air, mais ce n'est pas le cas. Ces situations existent, soit on les regarde, soit on ne les regarde pas, et, quand on les regarde avec un œil bienveillant envers ces femmes, elles nous sollicitent. Nous devons mettre en place des procédures.

Il y a les violences faites aux femmes, mais nous pensons également aux violences faites aux enfants. Nous pouvons être sollicités par une maman qui a subi des violences dans son quartier, mais aussi dont l'enfant a subi des violences dans le quartier, y compris sexuelles, et qui souhaite déménager. Jusqu'à aujourd'hui, on faisait du bidouillage, on téléphonait à un autre président à l'autre bout de la région Île-de-France pour lui demander de prendre cette famille, et, en contrepartie, on accueillera une famille s'il nous sollicite un jour. Nous sommes donc sur un processus de l'ordre de la bienveillance, mais je crois que nous devons le formaliser. Nous devons regarder les chiffres, et le logement social doit s'occuper de cette question, qui n'est pas seulement une question d'hébergement d'urgence avec des associations. Nous réservons déjà des logements dans le cadre de plusieurs dispositifs et nous avons des lignes sur lesquelles nous sommes très attentifs, mais je crois qu'il faut maintenant le formaliser pour transformer la question des violences faites aux femmes de faits divers en un fait de société pour travailler de façon plus générale.

C'est ce que nous essayons de faire dans la direction générale de Jean-Thomas LAURENT, et nous sommes en train de regarder les dispositifs, par exemple des maisons des femmes qui font des prises en charge holistiques, c'est-à-dire une prise en charge médicale, mais aussi avec de la sophrologie, du sport, de l'accueil psychologique... Nous sommes en train de voir si le logement social peut répondre aux besoins d'une femme qui décide de parler et de changer de situation. La question générale que nous nous posons aujourd'hui est : « Qu'est-ce que le logement social peut apporter ? » Je crois que nous ne pouvons plus nous satisfaire de l'hébergement d'urgence et que nous devons être proactifs.

Il faut aussi que ces procédures nous dépassent. Tout le monde ici sait que je suis engagée sur cette question dans ma vie professionnelle, mais il faut que cela me survive, que les procédures soient définitives et politiques. De cette manière, si demain notre office est dirigé par des personnes qui ont d'autres préoccupations professionnelles, les dispositifs perdureront.

Nous ne savons pas encore comment nous prendrons cette question à la fin, mais elle est prioritaire pour nous et nous souhaitons y répondre de la façon la plus efficiente possible. Je répète que nous considérons cette question des violences faites aux femmes avec la question de la violence faite aux enfants. Nous ne

pouvons pas non plus rester inactifs, nous avons une responsabilité. Nous l'avons vu pendant la crise sanitaire, les enfants sont captifs de leur famille, ils n'ont pas le choix quand la porte se referme. Ils sont parfois dans nos logements, et nous ne pouvons pas faire comme si nous ne le savions pas. Nous sommes par exemple en train de réfléchir à un dispositif avec des boîtes aux lettres. Marianne, peux-tu en dire un mot ?

Mme PICARD.- Il y a une association qui s'appelle Les Papillons, c'est une association nationale qui a déjà des contacts avec quelques villes du territoire. Leur principe directeur est de mettre à disposition des boîtes aux lettres pour permettre la libération de la parole des enfants. Elles sont souvent dans les écoles, mais pas seulement. Nous pourrions développer ce principe de boîte aux lettres dans nos halls d'immeuble pour permettre aux enfants victimes de violences de le dire. Derrière, il y aurait tout un dispositif pour qu'ils soient accompagnés et que leur parole compte auprès du bailleur, des assistants sociaux, et de l'association qui les suit.

Mme DELAHAIE.- Pour terminer, nous nous posons également la question de la formation de nos agents. Si nous voulons lancer de tels dispositifs, nous devons former nos agents à poser des questions aux femmes. Dans les permanences toutes les semaines, c'est une question que je pose systématiquement, comme chez le médecin. Quand une femme vient seule et demande une mutation pour un logement de la même taille, je lui demande si tout se passe bien, s'il n'y a pas de violence dans son couple. S'il n'y en a pas, elles répondent que non et passent à autre chose, et, s'il y en a, cela nous permet de discuter et d'envisager une solution. Quand la question est posée, quelque chose est possible.

Nous allons donc nous poser la question de la formation de nos agents. Il n'y a rien de pire que de soulever un problème et de ne rien pouvoir faire pour les personnes, nous ne voulons pas que nos agents se retrouvent en difficulté face à des situations qu'ils ne pourraient pas traiter.

Mme BENAIZ.- J'avais une petite question. Chaque OPH avait un règlement pour sa CAL, allez-vous les agréger pour faire un règlement ? Nous avons une CAL la semaine prochaine à Villejuif, par exemple.

Je voulais également signaler que, dans le règlement des CAL, il y a deux nouvelles catégories de publics prioritaires. Tout d'abord, il y a les personnes occupant un logement non adapté au handicap. Elles peuvent maintenant faire un recours au droit au logement opposable (DALO) sur ce critère. Ces situations ont toujours été prioritaires dans nos CAL, mais c'est maintenant officiel. L'autre catégorie qui fait maintenant partie de la liste des publics prioritaires dans l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), ce sont les jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance (ASE). Il faudra également les intégrer dans le règlement des CAL.

Mme DELAHAIE.- Vous avez raison. Je ne sais pas pour les autres bailleurs, je n'ai pas encore regardé s'il y avait une uniformité, mais nous avons déjà contracté avec des associations qui accueillent des jeunes adultes ou des majeurs anticipés pour leur mettre à disposition des logements. Maintenant, nous devons décider combien de logements nous prévoyons pour accueillir des jeunes qui sont en fin d'hébergement à l'ASE et pour voir comment les accompagner. Nous devons le formaliser à partir des besoins sur notre territoire, qui ne sont pas forcément les mêmes que partout en France.

Mme BENAIZ.- Il y a aussi les familles monoparentales qui sortent parfois de centres maternels, donc de l'ASE aussi.

Mme PICARD.- Pour répondre à votre question, les CALEOL fonctionnent comme fonctionnaient les CAL précédemment. Des délibérations ont été votées au Conseil d'administration en décembre pour qu'elles fonctionnent normalement pour Vitry et pour Villejuif. Celles de Cachan, du Kremlin-Bicêtre, d'Arcueil et de Gentilly fonctionnent de la même manière depuis l'année dernière. Un travail est actuellement dirigé par Corinne LOUCHARTE, la directrice générale adjointe habitants et territoires, avec les services de la gestion locative sur un règlement intérieur pour les CALEOL. Vous en échangerez dans le cadre des groupes de travail.

Un autre sujet porte sur le principe de la cotation qui va s'imposer à nous. Nous avons parlé de la question de la gestion en flux dans le cadre de la feuille de route, mais elle s'assoit aussi sur la cotation, qu'il faut donc que nous prenions en compte dans l'ensemble de notre réflexion pour l'attribution des logements, au-delà des publics prioritaires.

M. DONGUY.- J'ai une question de la part des locataires. Les associations de locataires peuvent-elles compter sur une aide pour la fête des voisins ?

Mme DELAHAIE.- Oui, il faut juste nous faire remonter l'information. Je ne sais pas qui s'en occupe dans le nouvel organigramme, mais c'était Karine PARDIEU qui s'en occupait avant. On va dire que c'est Jean-Thomas LAURENT. Nous essaierons aussi de travailler la communication un peu plus large. Si c'est sur un ou deux jours, cela peut permettre aux voisins d'aller d'une cité à une autre, c'est plus sympathique.

Je suis très contente de toutes ces questions, nos Conseils d'administration sont de plus en plus vivants et nous permettent d'avoir un moment pour nous connaître mieux. Je vous souhaite à tous un bon week-end de Pâques et à très bientôt.

La séance est levée à 19 h 17.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 15 avril 2022.