

Le 17 octobre 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY s'est réuni à l'Hôtel de Ville d'ARCUEIL

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

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

5 juillet 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, M. Pascal BRAND, Mme Bianca BRIENZA,
M. Serge CAMIER, M. Noël CELATI, M. Gilbert CHASTAGNAC,
Mme Carine DELAHAIE, M. Miguel DONGUY, M. Luc LADIRE,
M. Michel LANNEZ, M. Jean-Luc LAURENT (à partir du point 4),
M. Philippe LESPINASSE, Mme Michèle MATTESCO,
Mme Dominique MENDES, Mme Christine MUSEUX, M. Jean
OMNES, M. Stéphane RABUEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE

M. Jacky CARON donne pouvoir à M. Pascal BRAND

Mme Liliane CHARBONNIER donne pouvoir à Mme Dominique
MENDES

Mme Céline DI MERCURIO donne pouvoir à M. Stéphane
RABUEL

M. François DOUCET donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE

M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC

Mme Marie JAY donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE

M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX
(jusqu'au point 4)

ÉTAIT ABSENT

M. Shamime ATTAR

Mme Véronique CHALMANDRIER

Mme Édith PECHEUX

La séance est ouverte à 18 h 10.

Mme DELAHAIE.- Bonjour à toutes et à tous. Le quorum étant atteint, je commence par vous donner la liste des présents, des absents et des pouvoirs.

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

Mme DELAHAIE.- Nous pouvons commencer l'ordre du jour.

Compte rendu de la réunion du Conseil d'administration du 7 mars 2022

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques ? *(Non.)* Dans ce cas, nous passons au vote.

Le compte rendu est adopté à l'unanimité.

Délibération n° 1 : Protocole de relogement Vitry-Villejuif (avec annexe)

M. CHASTAGNAC.- Bonsoir à tous. Ce protocole est la concrétisation d'un travail en lien avec tous les partenaires qui se sont engagés sur cette opération de renouvellement urbain. Nous travaillons avec les Amicales et avec une attention particulière pour être au plus près des besoins et des attentes des locataires, mais aussi de leurs moyens. Nous souhaitons créer les conditions pour qu'ils aient un nouveau logement qui réponde à leurs besoins, leurs ambitions, mais aussi pour leur permettre d'avoir un nouveau parcours résidentiel. Nous le faisons avec d'autant plus d'attention que, si ce quartier a créé beaucoup de problèmes, les locataires y sont particulièrement attachés. Pour eux, ce n'est souvent pas facile d'imaginer une perspective en dehors de ce quartier. Nous travaillons donc avec beaucoup de précautions et un suivi rapproché, ce qui nous paraît essentiel. Pour que ce renouvellement urbain soit une réussite, il doit se faire en premier lieu avec les habitants concernés.

Une précision encore. Nous avons travaillé ce renouvellement urbain en y associant du début à la fin les Villejuifois et les habitants. Nous avons mis en place un jury citoyen, composé de locataires et de représentants de l'Amicale, qui statuent sur le devenir de leur quartier, sur le contenu de la réhabilitation de leurs tours, mais aussi sur ce qu'ils souhaitent avoir et ce dont ils ont besoin dans leur logement. C'est un engagement que nous avons pris. Ce jury travaille beaucoup et nous donne beaucoup en termes d'intelligence collective de chacun, et des locataires en premier lieu. Des architectes et tout un tas de spécialistes sont là pour les aider à prendre les décisions qu'il convient, mais ce sont bien les locataires qui décideront à la fin du devenir de leur quartier, de leurs tours et de leurs appartements.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie. Avez-vous des questions ?

M. OMNES.- Je voudrais simplement rappeler les difficultés que rencontrent aujourd'hui les habitants ou les futurs habitants potentiels des logements sociaux de Villejuif du fait que beaucoup de logements vacants servent à reloger les locataires qui sont obligés de déménager dans le cadre de cette opération. Je tenais à insister sur ce point. Si je me souviens bien, il y a un peu plus de 3 000 demandes de logements à Villejuif, et presque le double d'habitants peut prétendre à un logement social. La pression est très forte, et c'est une difficulté supplémentaire pour les habitants qui attendent un logement, parfois depuis plusieurs années. Bien sûr, je ne mets pas en cause l'opération, qui est de toute façon lancée, d'autant plus qu'il est nécessaire de revoir ce quartier pour l'améliorer, je voulais simplement souligner que cette situation a des conséquences sur le reste des habitants de Villejuif, qui attendent, pour beaucoup, des logements.

M. AGGOUNE.- Je ne peux que m'associer à la démarche exposée par Gilbert CHASTAGNAC sur la volonté d'associer le plus grand nombre, et particulièrement ceux qui vivent le quartier, ceux qui vivent la Ville, donc les locataires et les Amicales. Dans notre instance, notre Conseil d'administration et notre office, nous devons effectivement nous poser la question du parcours résidentiel au-delà des

opérations de rénovation urbaine qui s'imposent à nous au regard des protocoles, qui sont légitimes, avec des rayons évoqués dans le document à cinq kilomètres. Devons-nous aller plus loin dans nos collectivités, dans nos communes ? Qui accueillons-nous ?

Il y a l'opération Villejuif – L'Haÿ-les-Roses, l'opération de Vitry-sur-Seine, l'opération Schuman au Kremlin-Bicêtre et l'opération Gabriel-Péri à Gentilly... Je pense que la question du parcours résidentiel se posera au-delà de ces protocoles. Comment l'ensemble des Villes et ce nouvel office fusionné fonctionneront-ils dans le futur ? La règle était d'avoir un parcours résidentiel par ville, devons-nous aller plus loin ? Ces réflexions sont bien sûr prématurées, prenons d'abord le temps d'être bien mariés – la Présidente comparait toujours la fusion à « un mariage voulu » – prenons le temps de tout consolider, et, ensuite, nous pourrions avoir cette réflexion sur le parcours résidentiel sur le territoire et sur nos communes avec nos 18 000 logements.

Mme DELAHAIE.- Pour avoir réalisé plus de 1 000 réhabilitations depuis le début du mandat précédent avec M. DAUDET, puis avec M. AGGOUNE, je confirme que la question du relogement et des logements bloqués est intrinsèque aux réhabilitations et fait souvent reculer les Villes quand il s'agit de faire des opérations. Nous pouvons en discuter, mais je pense que, avec un patrimoine rénové et attractif, nous sommes finalement gagnants de toute part. Si nous ne rénovons pas notre patrimoine, les locataires ne viendront pas. L'époque des publics totalement captifs est terminée. Nous le voyons aujourd'hui, si le logement n'est pas à la hauteur de leurs exigences, les locataires préfèrent rester dans des logements plus petits et ne pas accéder à un parcours résidentiel. C'est vrai que ces périodes sont difficiles et tendues, mais ces opérations de réhabilitation offrent des perspectives. Quand nous proposons à nouveau les logements à la location, cela permet un grand bol d'air.

Effectivement, plus les locataires participent aux discussions et prennent part activement dans les processus et les protocoles et mieux les réhabilitations se passent. Quoi qu'il en soit, pour avoir fait 1 000 réhabilitations et 2 ANRU sur le patrimoine d'Arcueil-Gentilly, je peux vous assurer que tout change : la vie des habitants, la vie de l'organisme... Même si cette période va être difficile, je l'aborde avec appétit pour le futur qu'elle permettra. C'est une grande chance pour les administrateurs, pour la présidence, pour les locataires et pour tout le monde. J'ajoute que nous avons aujourd'hui des services compétents et bien organisés, même si la fusion a été difficile, et je pense notamment au service attribution et gestion locative. Certains de nos personnels ont vécu ces précédents ANRU et sont à même de mieux faire comprendre les demandes, de les gérer plus rapidement, mais aussi de voir les perspectives pour les autres villes, temporairement ou définitivement, en fonction des demandes des habitants.

M. CHASTAGNAC.- La question posée par M. OMNES est un vrai enjeu. Il faut savoir que, dans le cadre du Comité national d'engagement (CNE) de l'ANRU, un protocole d'accord engage l'ensemble des bailleurs, mais aussi Action Logement, qui doit prendre sa part dans ce partage de logements. Nous le regardons avec beaucoup d'attention, puisque c'est la condition pour réussir à répondre aux besoins et aux attentes des locataires et pour réussir ce projet de renouvellement urbain. De ce point de vue, avec M. le Maire, nous nous sommes adressés dernièrement à Action Logement pour refaire un point sur les engagements que chacun a pris dans le cadre des logements qu'il faut mettre à disposition des locataires. Ces derniers se retrouveront dans une situation compliquée si chacun ne fait pas les efforts nécessaires.

Mme PICARD.- En effet, il est vraiment nécessaire que l'ensemble des acteurs participent à cette mobilisation pour le logement : l'interbailleur, bien sûr, mais également Action Logement, dont le rôle est extrêmement important puisqu'il dispose de contingents importants sur le patrimoine de Villejuif. J'insiste également sur le rôle de la MOUS, notre prestataire Le FRENE, pour le relogement, et je confirme ce que disait Mme DELAHAIE, à savoir que nous sommes désormais structurés, avec des personnels qui ont déjà œuvré sur la question du relogement, notamment à Arcueil, Gentilly et Vitry-sur-Seine, et qui ont donc une réelle expertise sur ces sujets.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous d'autres questions ?

Mme MENDES.- J'ai vu que la liste des partenaires qui contribueront à cette opération de renouvellement figurait sur la première page. Nous avons parlé d'Action Logement, mais l'État lui-même met-il son contingent à disposition pour cette réhabilitation ? Ses services font souvent 30 % d'attribution, donc ce serait plutôt rassurant.

Mme PICARD.- C'est le cas.

M. AGGOUNE.- Concernant les demandeurs de logements, il y en a 2 000 à Gentilly, et je crois que nous sommes à 15 000 ou à 18 000 pour notre patrimoine. Je pense que c'est un problème de volonté politique de construire du logement. On a fait la loi Dalo pour éviter de construire du logement, et les gouvernements successifs n'ont jamais rectifié le tir, que ce soit avec la loi Molle, la loi ALUR ou la loi ELAN. Je le disais la dernière fois, nous étions sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au niveau du Grand Orly Seine Bièvre, où la règle SRU est de 25 %. Pourtant, si vous constatez le nombre de demandeurs et le pourcentage que cela représenterait, vous voyez que la loi SRU devrait être de 35 % de logements sociaux, puisque 35 % des habitants sont éligibles au logement social.

Le problème, nous le connaissons bien. Nous n'avons pas à rougir à Gentilly, il y a 50 % de logements sociaux aux portes de Paris. Pour autant, certains n'ont toujours pas fait le pas. Des décisions politiques encore plus fortes ont été prises ces cinq dernières années, deux étant particulièrement dures. La première, c'est que la Région a décidé de ne plus apporter son aide aux communes dont le taux de logements sociaux est supérieur à 30 %. Nous avons inauguré Frileuse pour 15 millions d'euros, la Région n'a pas mis le moindre centime pour la réhabilitation de ces logements sociaux – et encore, je ne parle même pas de construction. La seconde, c'est que le Département a pris la décision il y a trois mois qu'il n'accompagnera plus les villes ayant plus de 40 % de logements sociaux, et l'État, le ministère, la DRIHL envisagent de faire tourner une circulaire qui irait dans ce sens.

Pourtant, le sujet n'est pas là. Nous ne devons pas réfléchir aux villes qui ont plus, mais plutôt à celles qui n'ont pas. Comment devons-nous leur imposer de construire davantage ? Comment les rendons-nous inéligibles si elles ne produisent pas de logements accessibles à tous ? Je pense qu'il n'y a pas de sujet dans les villes qui composent Valdevy, mais c'est un vrai problème. Je pense que, pour les futures batailles politiques et pour la nouvelle législature qui s'engage, nous devons pousser les députés de la circonscription de notre territoire et notre bailleur à faire remonter cette question, parce que nous ne pourrions pas tout porter.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 1 est adoptée à l'unanimité.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de reporter la délibération n° 2 jusqu'à l'arrivée de M. LAURENT, puisqu'elle concerne l'intention relative à l'achat du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. Êtes-vous tous d'accord ? (*Oui.*) Dans ce cas, je vous propose de passer à la délibération n° 3.

Délibération n° 3 : Désignation Maison du projet

Mme DELAHAIE.- Cette délibération porte sur la désignation d'un représentant du Conseil d'administration de Valdevy au sein de la Maison du projet.

La Maison du projet se trouve à la frontière entre Arcueil et Gentilly, au milieu du quartier du Chaperon-Vert. Initialement, ce bâtiment servait à recevoir les locataires dans le cadre de l'ANRU pour discuter, comme un point d'échange. À l'image de beaucoup de bâtiments à caractère social, il a eu son utilité pendant l'ANRU et a créé des habitudes. À la fin de l'ANRU, personne n'avait envie de s'en

séparer. Des associations avaient pu s'installer dans cette Maison du projet, dont une s'occupe de jardins partagés, organise des aides aux devoirs et accueille des élèves, appelée Retour à l'essentiel.

La Ville d'Arcueil a donc décidé de faire perdurer cette initiative. Le projet de centre social qui devait ouvrir à l'issue de l'ANRU n'a finalement pas été mis en œuvre, il était donc naturel de laisser vivre la Maison du projet à cet endroit, car elle est très importante pour le quartier. Une association s'est créée, ainsi qu'un conseil d'administration. La présidente de ce dernier, Christiane RANSAY, ancienne administratrice d'Opaly, est très engagée dans ce quartier et m'a demandé de siéger à ce conseil d'administration. Vous savez que je siége déjà dans de nombreuses instances, et ce n'est pas en multipliant les instances où l'on siége que l'on est le plus efficace, j'ai donc proposé à ma place Ginette APPRUZZESE, représentante de la CNL à Arcueil, qui est connue des locataires. J'ai toute confiance en Ginette, et, symboliquement, c'était important que ce soit un locataire ou une locataire qui siége pour Valdevy à la Maison du projet.

Je le lui ai proposé et elle a accepté, donc il ne nous reste plus qu'à régulariser la situation. Je suivrai bien sûr avec elle les différentes décisions à prendre, mais je lui proposerai également de venir nous présenter, une ou deux fois par an, les travaux de la Maison du projet. Nous pourrions peut-être faire un petit PowerPoint lors d'un prochain Conseil pour que vous vous rendiez bien compte du projet très intéressant que représente cette Maison. Nous pouvons passer au vote.

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

Mme DELAHAIE.- Ginette, vous êtes donc la représentante de Valdevy à la Maison du projet. Bon courage. Nous vous attendons dans quelques semaines pour faire un point.

Délibération n° 4 : Protocole élection des locataires (avec annexe)

Mme OUGIER.- Bonsoir. Je suis Charlotte OUGIER, DGA de Valdevy en charge de la qualité, de l'innovation, de la communication et des relations publiques, mais également des élections des représentants des locataires. C'est à ce titre que je vais vous présenter brièvement le protocole qui vous est proposé ce soir.

Cette année est une année électorale importante, puisque c'est celle des élections des représentants des locataires au sein des offices. Valdevy affirme sa volonté de soutenir et de développer sa coopération avec les associations de locataires. C'est dans ce cadre que le protocole local que nous vous proposons de valider a été écrit, c'est-à-dire à plusieurs mains. Il est le fruit de la concertation entre Valdevy et les associations des représentants de locataires. Très concrètement, il a pour objet de fixer l'ensemble des modalités permettant d'assurer le bon déroulement du vote sur tout le patrimoine de Valdevy.

Je ne vous ferai pas la lecture de tout le protocole d'accord, seulement des grandes phases du calendrier électoral qui s'y trouve, en rétroplanning, soit à partir de la date de l'élection, fixée au 26 novembre. Le dépouillement aura lieu le même jour, dès la clôture des opérations électorales. Le vote par correspondance sera ouvert du 7 au 26 novembre. La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 30 septembre. Pour les locataires, la première étape est celle de l'information à travers une notice explicative sur l'ensemble des opérations électorales, qui sera transmise avec la quittance du mois d'août.

Ce protocole devra évidemment être signé par les trois associations représentantes des locataires qui ont travaillé avec nous, c'est-à-dire la CNL, la CGL et la CLCV. Il est également proposé à la signature de leurs représentants, en l'occurrence les représentants fédéraux de ces associations, puisque nous sommes maintenant à l'échelle de l'ensemble du territoire, et plus à l'échelle locale.

Je suis à votre disposition si vous avez des questions sur ce protocole.

M. DONGUY.- Je n'ai pas de question, je voulais seulement vous informer que j'ai reçu une information de la CGL nationale, qui est contre le protocole tel qu'il nous est proposé car elle souhaite aussi des élections par internet.

Mme OUGIER.- Effectivement, nous ne découvrons pas ce point, puisque nous en avons parlé ensemble au moment de la concertation avec les associations. Nous proposons deux modalités de vote, relativement traditionnelles, le vote à l'urne d'une part, le vote par correspondance d'autre part. Pour le vote à l'urne, il s'agit de 23 bureaux sur les territoires, ceux que vous connaissez déjà.

S'agissant du vote par internet, Valdevy – et en l'occurrence moi-même à notre réunion de concertation – a mis en avant que, la fusion étant relativement récente, l'organisation de nos outils informatiques, et notamment de nos bases de données, ne nous permet pas d'organiser en toute sécurité et dès cette année un vote par internet. Nous parlons tout de même d'opérations électorales importantes. Par ailleurs, nous nous engageons dès aujourd'hui à travailler sur cette question pour que, dans quatre ans, nous puissions proposer aux locataires cette modalité de vote en plus des modalités traditionnelles.

Pour cette fois, je préfère que nous soyons assis sur des modalités de vote sécurisées pour les locataires et pour les associations, plutôt que de nous lancer dans une technique que nous ne pouvons pas totalement maîtriser du fait de notre jeunesse en matière d'outils informatiques.

(M. LAURENT rejoint la séance.)

Mme DELAHAIE.- Bonsoir, Monsieur LAURENT.

J'espère que cette explication a levé des incompréhensions ou des doutes. De l'extérieur, vous ne pouvez peut-être pas vraiment vous rendre compte du chantier informatique qui était devant nous, sauf peut-être ceux qui ne recevaient pas correctement les ordres du jour du Conseil d'administration. Nous avons vécu des difficultés ensemble pendant ces mois de fusion, et ce n'est rien comparé à une élection des locataires. Il n'y aurait rien de pire que d'organiser cette élection en ligne et qu'à son issue elle ne soit pas valable parce que les serveurs n'ont pas été à la hauteur, que tout le monde n'a pas pu se connecter ou que les voies ne sont pas sécurisées. J'ai donc soutenu la position qu'il vaut mieux faire correctement ce que nous savons déjà faire plutôt que de nous lancer dans des pratiques d'apprentis sorciers. Quand nous ne sommes pas à la hauteur, il vaut mieux l'admettre et sécuriser ce que nous savons déjà faire.

Nous pourrions répondre si quelques doutes perdurent, mais nous demandons simplement un peu de bienveillance envers notre organisme, qui est tout jeune, même s'il a, pour une partie du patrimoine, 100 ans d'existence. Avez-vous d'autres questions ? *(Non.)* Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 4 est adoptée avec 22 voix pour, 1 contre (M.DONGUY) et 1 abstention (M.CARON)

Délibération n° 2 : Lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre (avec note explicative et annexe)

Mme DELAHAIE.- Nous revenons à la délibération n° 2. Je laisse la parole à Jean-Luc LAURENT, et je dirai un mot ensuite.

M. LAURENT.- Dans le prolongement de décisions prises par la Ville du Kremlin-Bicêtre, en lien avec le Conseil d'administration de Kremlin-Bicêtre Habitat avant la fusion, puis de discussions avec Opaly, puis Valdevy, ainsi qu'avec la préfecture et l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, et dans le cadre de la volonté de la Ville de choisir une autre modalité de regroupement de notre patrimoine, nous en sommes arrivés à la décision, entérinée et approuvée par le Conseil municipal du Kremlin-Bicêtre, de nous inscrire dans un regroupement avec l'opérateur mutualiste Arcade-Vyv et la coopérative ex-office de HLM Logial.

Cette décision, prise par le Conseil municipal, a ensuite fait l'objet de beaucoup de travaux, de réflexions et d'études pour sa mise en œuvre, avec Opaly, puis Valdevy, et avec l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Président de Grand-Orly Seine Bièvre et maire du Kremlin-Bicêtre, nous avons eu l'occasion de discuter avec la ministre déléguée au Logement pour demander une évolution de la législation afin de permettre que ce qui a été fait par transfert gratuitement puisse être fait gratuitement dans un autre sens. Cette demande, présentée par l'intercommunalité, c'est-à-dire la collectivité de rattachement en termes de politique de l'habitat, et la Ville du Kremlin-Bicêtre, n'a pas été retenue par l'État. Dès lors, il fallait examiner les moyens que nous pouvions mettre en œuvre pour que la décision de la Ville du Kremlin-Bicêtre soit respectée. C'est la raison pour laquelle, après études, nous en sommes arrivés à la conclusion qu'il ne fallait pas renoncer, ce qui aurait pu être une option, et plutôt racheter le patrimoine. Cela a un côté surprenant, voire surréaliste, de racheter un patrimoine qui a été porté par la Ville du Kremlin-Bicêtre à l'époque de l'office public de l'habitat, de racheter un patrimoine qui, porté par notre commune, a été transféré gratuitement. Malheureusement, la loi ne permet pas de faire autrement.

À partir du moment où aucune autre solution ne pouvait être retenue, une discussion a été entreprise entre l'office, Valdevy, la Ville du Kremlin-Bicêtre et la coopérative, qui est entrée dans une phase active. Cette coopérative, qui s'appelle Kremlin-Bicêtre Habitat, est destinée à accueillir le patrimoine de l'ex-office Kremlin-Bicêtre Habitat et a été mise en place. J'en suis d'ailleurs le président-directeur général. Les discussions sont en cours pour élaborer un pacte d'associé, conformément à la loi. Nous avons décidé de faire une offre d'achat à Valdevy, sur un montant précisé dans le courrier, à partir des études faites par nos conseils. Cette offre est réaliste et se situe à ce stade dans une fourchette de prix, au regard des éléments qu'il reste à expertiser dans les semaines à venir. La coopérative Kremlin-Bicêtre Habitat a donc fait cette proposition, et nous sollicitons qu'il en soit pris acte par une délibération, pour que Valdevy et la coopérative Kremlin-Bicêtre Habitat poursuivent leurs discussions en vue de la finalisation de cette opération.

Au-delà de la finalisation, il y aura un avis à solliciter du CSE – c'est la moindre des choses au regard du personnel et dans le cadre du respect de la loi. Nous aurons également le pacte d'associés à finaliser, avant de revenir devant Valdevy pour une délibération formelle, qui ne sera pas de prendre acte mais bien d'approuver les termes, qui seront finalisés une fois que le CSE aura donné son avis et que vous aurez connaissance du traité entre les associés. La loi ne prévoit pas qu'il intervienne, mais, à ce stade, l'État souhaite être informé. C'est la modalité la plus simple que nous ayons trouvée pour permettre de montrer nos intentions et le débat en bonne intelligence entre Valdevy et la coop HLM.

Je précise que le départ du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre n'aura pas pour effet de fragiliser la fusion intervenue au niveau de Valdevy, puisque, en l'état actuel, nous sommes nettement au-dessus du seuil de 12 000 logements fixé par la loi ELAN. Aujourd'hui, il est donc sollicité par la coop Kremlin-Bicêtre Habitat cette offre d'achat, dont il est souhaité que le conseil d'administration prenne acte pour enclencher le processus de finalisation au-delà des discussions qui ont déjà eu lieu entre la Présidente, moi-même, comme président-directeur général de la coop et maire du Kremlin-Bicêtre, les services de Valdevy et nos conseils juridiques. La prochaine étape sera l'avis du CSE, la conclusion du pacte d'associés et la délibération.

Je précise que notre calendrier est volontariste et vise à faire en sorte que ce transfert intervienne avec une date de transfert effectif avec reprise du patrimoine au 1^{er} janvier, pour être dans le cycle de l'annualité budgétaire et financière, et ne pas recommencer un cycle pour ensuite faire un arrêt des comptes en cours de route. C'est possible techniquement, mais il me semble préférable, du point de vue de Valdevy comme de celui de la coop, de le faire dans le cadre du calendrier annuel, et donc en respectant l'annualité budgétaire, pour nous éviter trop de démarches supplémentaires.

Mme DELAHAIE. - Merci, Jean-Luc. Comme pour tout ce que nous avons réalisé dans le cadre de cette fusion, nous essayons de faire en sorte que le Conseil d'administration ne soit pas une simple chambre

d'enregistrement des décisions, mais plutôt de faire vivre les décisions mois après mois, les avancées des projets sur lesquels nous travaillons. Dans ce cadre, il nous paraissait important de vous présenter la lettre d'intention que nous avons reçue de la part de Jean-Luc LAURENT pour prendre acte ensemble que nous allons l'étudier. Au cours de ces discussions, nous vous rendrons évidemment compte de ce que nous sommes en train de faire, des pièces complémentaires, de ce qui nous soucie, de ce qui avance, de ce qui pourra se faire, etc.

En effet, ce n'est pas possible pour nous que ce changement s'opère en plus milieu de l'année, il faut que nous respections les années comptables. Vous avez vu combien les bascules sont parfois compliquées, même en respectant l'année comptable.

Je vous rassure une fois de plus sur le fait que nous travaillons main dans la main, que ce soit pour le personnel ou pour l'ensemble du dossier. Nous essayons de faire avancer les choses de bonne façon. Je répète aussi aux locataires du Kremlin-Bicêtre que nous faisons preuve de la même bienveillance à leur égard qu'auprès des autres locataires de notre patrimoine, nous en avons la responsabilité. Nous essaierons de continuer du mieux que nous pouvons dans tous les projets que nous devons mener, jusqu'au moment où le rachat sera effectif.

Je vous demande donc de prendre acte de la lettre d'intention, et surtout de nous autoriser à l'étudier.

M. LAURENT.- Je me rends compte *a posteriori* que je n'ai pas donné les montants. Le mieux est que je lise un des articles. Il vous est proposé de prendre acte de la lettre d'intention du 23 juin 2022 par la coopérative HLM Kremlin-Bicêtre Habitat portant sur l'achat du patrimoine de Valdevy situé sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre pour un montant estimé entre 40 millions et 45 millions d'euros, soit une soulte comprise entre 5,5 millions et 10,5 millions d'euros, compte tenu du montant de 34,5 millions d'euros d'emprunt, payable selon des modalités à arrêter entre les parties. De cette façon, vous avez tous les chiffres.

Mme DELAHAIE.- Ce montant est dans la lettre. Avez-vous des questions ?

M. CELATI.- Pourrions-nous avoir des précisions sur le chiffre de 40 millions d'euros et sur ce qu'est une soulte ?

Mme VILLÉGIÉ.- Il y a une modalité fréquente de cession ou d'achat en matière de patrimoine HLM, celle de reprendre les encours des emprunts bancaires. Vous avez donc le prix, entre 40 millions et 45 millions d'euros, et nous ne versons comptant que la différence entre le prix affiché et les emprunts, qui s'élèvent à environ 34,5 millions d'euros, soit la soulte. La soulte est la partie réellement décaissée au moment de la cession.

M. CELATI.- Merci, c'est très clair.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 2 est adoptée avec 19 voix pour, 4 abstentions (M. OMNES, Mme.MATTESCO, M.BRAND et M.CARON) et 1 voix contre (M. CELATI).

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie.

Délibération n° 5 : Comptes 2021 Vitry-sur-Seine (avec annexes)

Mme VILLÉGIÉ.- Nous accueillons ce soir Mme KERMORGANT, du cabinet RSM, la commissaire aux comptes qui a œuvré sur les comptes de l'OPH de Vitry-sur-Seine. Elle nous dira un mot sur sa mission et les diligences qui ont été effectuées, mais, dans un premier temps, je me proposais de lire le rapport sur le compte financier. Ce sera semblable aux présentations que nous avons faites en mars des comptes de ex-Cachan Habitat et de ex-Kremlin-Bicêtre Habitat. Il s'agit des comptes de l'OPH de Vitry-

sur-Seine avant qu'il ne rejoigne Valdevy, puisque nous sommes sur l'exercice clos au 31 décembre 2021. Dans ces documents financiers, vous trouverez le bilan, le compte de résultat, divers tableaux, une annexe littéraire et le compte financier. Le bilan et le compte de résultat ont fait l'objet d'un audit par le commissaire aux comptes, dont le rapport vous sera présenté par Mme KERMORGANT. Compte tenu de la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2022, la mission du commissaire aux comptes est une mission d'audit et non de certification.

Nous commençons par une comparaison entre le budget 2021 et les réalisations 2021. Les réalisations diffèrent assez peu des prévisions initiales, ce qui traduit une bonne maîtrise des prévisions de recettes et de dépenses et une conduite rigoureuse des dépenses. Les charges sont de l'ordre de 44 millions d'euros et les produits de l'ordre de 47 millions d'euros. Les principales variations en produits sont liées à la cession de l'EHPAD Les Lilas en septembre 2021 et aux écritures comptables subséquentes, notamment à des reprises de subventions qui n'étaient pas budgétées. Cela peut expliquer qu'il y ait un peu plus de produits. Pour ce qui est de la capacité d'autofinancement, je vous rappelle que, pour la dégager, il suffit de partir du résultat comptable et d'enlever tout ce qui n'est pas du décaissement ou de l'encaissement, par exemple des dotations aux amortissements. Cette notion de *cash dégagé* par l'exploitation est utilisée chez les bailleurs sociaux, et c'est ce que l'on appelle l'autofinancement. C'est un des indicateurs qui sont regardés, par le biais desquels on apprécie la santé financière d'un organisme.

Concernant le tableau de financement, c'est-à-dire les emplois et les ressources, donc la partie investissement de l'activité de l'organisme, on trouve les mobilisations de financements, comme les emprunts ou les subventions, les remboursements du capital des emprunts et, bien sûr, l'ensemble des travaux ou acquisitions qui sont réalisés. À la différence de ce qu'il se passe en exploitation, c'est-à-dire les charges et les produits, où on était vraiment dans l'épure du budget, on s'écarte du budget, puisqu'il y a des variations consécutives au différé du lancement des opérations. Par nature, la partie investissement est beaucoup plus aléatoire. Si des travaux prennent du retard, les montants ne seront pas du tout les mêmes, ni en recettes, ni en dépenses. Les principales dépenses 2021 concernent les travaux d'investissements, qui s'élèvent à 6,7 millions d'euros. Ils sont partagés entre des opérations liées à la convention d'utilité sociale, autrement dit qui étaient prévues dans un planning de travaux, sur la ZAC Rouget-de-Lisle et la ZAC Gare Ardoines, les projets de démolition-reconstruction et les changements de composants, pour 1,3 million d'euros.

Au bilan, quels sont les postes significatifs ? À l'actif, puis à l'actif immobilisé, vous avez l'ensemble des travaux et des constructions des immeubles. Tout à l'heure, je mentionnais la cession de l'EHPAD Les Lilas. Mathématiquement, cette cession a baissé l'actif immobilisé, puisqu'il avait une valeur brute de l'ordre de 8 millions d'euros, que n'ont pas compensé les augmentations de la réalisation des travaux sur opération nouvelle. Les amortissements ont été un peu plus élevés que l'année 2020. Dans une deuxième partie du bilan, il y a la partie des créances d'exploitation, essentiellement les créances locataires et les subventions à recevoir, ainsi qu'un crédit de TVA qui diminue légèrement.

Les créances locataires ont diminué de façon plus marquée entre 2020 et fin 2021, en lien avec la fameuse cession précitée de l'EHPAD Les Lilas, qui représentait des créances de l'ordre de 1,2 million d'euros à fin 2020, ainsi qu'avec un passage en perte en masse de créances inférieures à 30 euros, pour 500 000 euros. Ces créances se montent en valeur brute à 7,5 millions d'euros à fin 2021 – la valeur brute est la valeur faciale de la créance – et sont provisionnées à hauteur de 4 millions d'euros pour tenir compte d'un risque de non-recouvrement. Schématiquement, cela signifie qu'on espère pouvoir récupérer 3,5 millions d'euros sur les 7,5 millions d'euros de créances. Les subventions à recevoir sont des subventions notifiées mais non reçues, puisqu'on comptabilise les subventions

lorsqu'on a la décision d'attribution de cette subvention, et pas à l'encaissement. Elles sont enregistrées pour 1,3 million d'euros. Enfin, le crédit de TVA baisse légèrement, de 400 000 euros.

Au passif, les capitaux propres ont légèrement progressé. Vous y trouvez notamment les dotations et les réserves dont l'office a pu bénéficier, mais aussi les résultats cumulés de l'organisme depuis son origine, que l'on appelle le compte de report à nouveau. Le compte de report à nouveau a beaucoup diminué entre 2020 et 2021, il est passé de 26,1 millions d'euros contre 16,9 millions d'euros. Ce phénomène s'explique par le fait qu'on considère qu'on doit afficher au bilan la part du report à nouveau, donc des résultats excédentaires de l'organisme, qui est affectée au financement des opérations de manière définitive. On sort donc les fonds propres qui sont affectés aux opérations du report à nouveau pour pouvoir dissocier dans le bilan la part de résultat cumulé et ce qui doit être conservé en réserve, puisque ce sont des fonds propres qui ont été affectés aux opérations. Le report à nouveau est également abondé en 2021 du résultat comptable 2020, soit 3,2 millions d'euros.

La valeur brute des subventions est de près de 108 000 euros et est reprise à hauteur de près de 50 % au compte de résultat. Je ne sais pas si vous vous souvenez de ce dont nous avons parlé en mars. Lorsque l'on perçoit des subventions pour avoir réalisé des constructions d'immeubles ou des travaux qui ont une durée de vie longue, puisqu'ils vont aller à l'actif du bilan et y rester un certain temps, avec des amortissements, etc., on ne fait pas passer ces subventions au compte de résultat comme un produit de l'exercice, mais on reconnaît que ces sommes ont une durée de vie importante et serviront à compenser l'amortissement des immobilisations, donc on les amortit sur la même durée que les immobilisations qu'elles financent. C'est pour marquer le caractère spécifique du financement d'immobilisations.

Pour les provisions, il y a une légère diminution entre 2020 et 2021. La provision pour gros entretien reste identique, à plus de 4 millions d'euros, avec une reprise de provision pour la démolition réalisée pour Gabriel-Péri sur la demande du commissaire aux comptes. Mme KERMORGANT vous expliquera le mécanisme. Gabriel-Péri, c'est une opération de 216 logements qui est destinée à être démolie. Quand on sait que l'on va démolir et que l'on connaît la date, l'ampleur, etc., on commence à constituer une provision pour démolition. Il y a également une provision pour risque, en lien avec une opération qui a été livrée, de près de 90 000 euros afin de couvrir un risque de non-recouvrement de pénalité de la part d'une entreprise défaillante. Une provision pour pensions et obligations similaires a été portée à 445 000 euros, il s'agit là des indemnités pour fin de carrière ou départ à la retraite qui concernent le personnel de droit privé. Les dettes financières ont un peu diminué, puisqu'il y a eu 3,8 millions d'euros de nouveaux emprunts et 4,9 millions d'euros de remboursement, soit une baisse nette de l'ordre de 1,1 million d'euros.

Nous passons au compte de résultat 2021. Les recettes sont principalement des recettes de loyers. Dans le poste des loyers totaux, on regroupe les loyers des logements, des commerces et des foyers avant réduction de loyer de solidarité (RLS). Ces loyers totaux s'élèvent à 23,5 millions d'euros, et sont en diminution de 20 000 euros. Cette baisse très faible est due à la baisse des loyers des foyers, puisqu'il y a eu la vente de l'EHPAD Les Lilas, compensée partiellement par le quittancement en année pleine du fameux groupe Iris, qui a été livré mi-2020. La diminution est mise en exergue par un petit tableau qui vous synthétise l'évolution de ces loyers totaux. Nous ne sommes pas à isopérimètre, donc, si vous constatez une diminution de ces loyers, c'est parce qu'il y a eu des cessions de foyers et de commerces qui sont venu diminuer le volume des loyers.

Si on se concentre sur le loyer des logements locatifs sociaux avant ponction de la RLS, il passe de 20,8 millions d'euros en 2020 à 21 millions d'euros fin 2021. Une augmentation générale de 0,5 % avait été votée, qu'il faut rapprocher d'une variation de l'indice de référence des loyers (IRL), le maximum de variation autorisé étant de 0,66 %, et à la facturation du groupe Iris sur une année pleine. La RLS est quasiment constante et représente 1,4 million d'euros en perte annuelle de loyers. La régularisation projetée des charges locatives 2021 devrait aboutir à une régulation créditrice pour les

locataires à hauteur de 324 000 euros. Elle a fait l'objet d'une présentation aux Amicales de locataires en conseil de concertation locataire (CCL) la semaine dernière.

Sur le résultat exceptionnel, on retrouve des choses dont on a déjà parlé. Les charges exceptionnelles s'élèvent à 4,8 millions d'euros en 2021, contre 5,2 millions en 2020. Il y a deux variations principales : une baisse d'un compte de charges exceptionnelles de 3 millions d'euros, liée au passage de la comptabilité publique à la comptabilité commerciale, avec un gros apurement de comptes d'attente qui figuraient dans le bilan de l'organisme 2020 ; une hausse de 2,6 millions d'euros de la valeur nette comptable des immobilisations cédées, liée à la cession de l'EHPAD Les Lilas. Dans l'autre sens, il y a une hausse des produits de cession d'actifs et une baisse de produits exceptionnels pour près de 1 million d'euros.

Concernant les dépenses, les dépenses d'entretien du patrimoine, entretien courant et gros entretien, sont de l'ordre de 2,8 millions d'euros en 2021. Si on agglomère des dépenses relatives à l'exploitation, comme l'entretien des ascenseurs, donc des charges non récupérables liées à l'exploitation du patrimoine et à l'entretien par la régie, on arrive à une dépense d'entretien de 3,8 millions d'euros, ce qui fait 750 euros par logement, contre 735 euros en 2020. Vous vous rappelez que la médiane des offices dont nous disposons pour l'année 2020 est à 616 euros, donc nous sommes au-dessus du ratio d'entretien.

La taxe foncière sur les propriétés bâties est de l'ordre de 3,2 millions d'euros, soit en très légère diminution par rapport à 2020. Les dépenses de personnel ont augmenté par rapport à 2020. Cette variation inclut les indemnités de rupture conventionnelle qui ont pu avoir lieu sur l'exercice 2021. L'OPH comptait 143 personnels au 31 décembre 2021, soit 6 agents de moins qu'au 31 décembre 2020, avec un encadrement qui représente près de 20 % du personnel, 64 % des emplois occupés par des hommes et 36 % par des femmes, et les agents sont répartis entre deux statuts, 63 fonctionnaires, soit une diminution de 8 personnes sur un an, et 80 agents sous contrat de droit privé. Je rappelle que les offices ne peuvent plus engager de fonctionnaires, donc, quand il y a des départs naturels, notamment des départs en retraite, les fonctionnaires sont forcément remplacés par des agents de droit privé.

Vous avez ensuite une petite présentation des annuités, de l'ordre de 33 % des loyers, ce qui est à peu près dans l'épure de la moyenne des offices. Nous avons parlé tout à l'heure des pertes sur créances irrécouvrables, qui, à part une petite partie marginale de 11 000 euros, ont été apurées par le biais des procédures de rétablissement personnel, qui sont les procédures de surendettement accessibles aux particuliers. Il y a ensuite 1,5 million d'euros qui ont été décidés par le Conseil d'administration, les fameux 500 000 euros pour des locataires qui sont partis avec des dettes inférieures à 30 euros et près de 1 million d'euros par le biais du protocole dans le cadre de la cession de l'EHPAD Les Lilas. Nous avons une provision pour créances douteuses de 4 millions d'euros, contre 5 millions d'euros fin 2020. Cette baisse est liée au passage en charges des dettes de l'EHPAD.

Ensuite, on vous présente quelques ratios et analyses, notamment avec un potentiel financier négatif, essentiellement lié à des modes de financement qui ne sont pas des ressources permanentes, parce qu'il y a du portage, soit par des opérations, soit par des lignes de trésorerie, soit par des prêts relais. Cela veut dire que l'on n'a pas tout de suite les ressources permanentes en face des dépenses.

Enfin, je voulais attirer votre attention sur deux choses. Tout d'abord, le ratio d'autofinancement net HLM. Je rappelle que l'on est vraiment sur le *cash* dégagé par l'exploitation, qui va être rapporté aux produits et aux activités. Je le disais, ce ratio est un indicateur de santé financière. S'il est à 0 ou durablement à une moyenne de 3 %, le dirigeant ou la dirigeante de l'organisme doit s'expliquer sur les mesures correctrices mises en place. Vous voyez à la page 8 du rapport sur les comptes financiers que c'était le cas en 2020, l'autofinancement net était négatif. En 2021, il approche les 3 %, mais il ne les atteint pas, tout en étant sur une moyenne à 6 % sur trois ans. Entre 2019 et 2020, il y a eu le passage en comptabilité commerciale, ce qui a eu des incidences majeures sur les comptes de l'office.

En 2021, on retombe sur quelque chose de plus normé, si ce n'est la cession de l'EHPAD Les Lilas, qui a une incidence forte sur les comptes 2021 puisqu'elle engendre une perte sur le résultat exceptionnel comme étant la différence entre une valeur nette comptable et un prix, et parce qu'il y a également un passage en perte de près de 1 million d'euros sur des créances locataires.

Malgré un résultat comptable en hausse de 300 000 euros, l'objectif d'un autofinancement net supérieur à 3 % n'a donc pas pu être atteint en 2021 en raison de l'impact négatif de la cession de l'EHPAD. Toutefois, il convient de souligner que cet objectif aurait été atteint en dehors de cet événement exceptionnel.

Voilà ce que je pouvais vous dire sur les comptes. Madame KERMORGANT, je vous laisse la parole.

Mme KERMORGANT.- Merci. Je pense que vous avez bien résumé les éléments majeurs de l'exercice dans votre présentation et concernant la perte qui a été enregistrée dans les comptes sur la cession.

S'agissant des provisions pour démolition, je voulais juste vous préciser que ces provisions avaient été constituées par l'office quand il était en comptabilité publique pour des opérations dans le cadre de l'ANRU et hors ANRU. Nous avons fait une analyse de ces situations. Puisque toutes les conventions avec l'ANRU ne sont pas signées et que nous n'avions pas une estimation suffisamment précise, les provisions qui étaient enregistrées dans les comptes par l'office avant le passage en comptabilité commerciale ont été maintenues, à l'exception d'une provision pour l'opération Gabriel-Péri, qui a été reprise. Cette dernière se situe dans un contexte hors ANRU, et la cession du terrain et les coûts de démolition pourront être incorporés pour revaloriser le terrain, donc il ne devrait pas y avoir de perte à terminaison sur cette opération. Les provisions pour démolition des opérations dans le cadre de l'ANRU ont été maintenues car nous n'avions pas suffisamment de précisions sur les futurs montages. Vous risquez d'avoir un produit exceptionnel à passer dans les comptes au titre des exercices futurs.

Je voulais ajouter que c'était la deuxième année de notre mandat en tant que commissaires aux comptes, puisque l'office était passé en comptabilité commerciale depuis deux ans. Cet office est bien géré, les audits se sont toujours bien passés, des écritures de régularisation ont été faites au titre de l'exercice 2020 et il n'y a pas eu de correction dans les comptes en 2021. Je n'ai pas pu faire un rapport en tant que commissaire aux comptes parce que, l'office ayant été absorbé par Valdevy en janvier 2022, je n'ai plus de mandat en tant que commissaire aux comptes. J'ai donc audité les comptes dans le cadre d'un mandat d'expert-comptable, comme il est classique de le faire. Nous avons utilisé les mêmes méthodes que si nous avions été commissaires aux comptes, puisque la mission avait démarré préalablement.

Le rapport qui a été signé rappelle le contexte de notre mission ainsi que notre responsabilité, la responsabilité de la direction qui a établi les comptes et notre opinion. Nous indiquons que les états financiers donnent une image fidèle et présentent sincèrement dans tous leurs aspects significatifs la situation financière de l'office public de l'habitat de Vitry-sur-Seine au 31 décembre 2021, ainsi que son résultat couvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, conformément aux règles et principes comptables français.

J'ai oublié de vous préciser que l'office a bien respecté ses obligations en 2021 de présenter le résultat qui relève de l'activité de service d'intérêt économique général (SIEG) et hors SIEG. L'activité qui provient du secteur « conventionné » représente 3,533 millions d'euros, soit la quasi-totalité du résultat, qui est de 3,575 millions d'euros. Toutes les informations ont bien été données dans l'annexe à ce sujet.

Mme VILLÉGIÉ.- Effectivement, je ne l'ai pas indiqué parce que je n'ai pas lu l'annexe littéraire, mais ce sera précisé dans la délibération, à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, les organismes HLM sont censés dissocier dans leurs activités ce qui relève des SIEG, c'est-à-dire la location et la construction de logements locatifs conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), et tout ce qui ne relève pas de cette activité pour dégager un compte de résultat dissocié et analytique. Derrière

cette réforme, un souhait – ou un mythe – perdure, qui est de vérifier que les activités relevant du SIEG, donc subventionnées par l'État, ne financent pas des déficits d'exploitation d'activité ou ne servent pas à alimenter des activités qui ne relèvent pas du SIEG.

Ce qu'il va se passer, c'est que, à partir de cette année, nous devons dissocier dans le compte résultat et report à nouveau ce qui relève du SIEG et ce qui n'en relève pas pour que nous ayons cette lecture. Ce n'était pas possible de le faire sur l'antériorité, cela aurait demandé trop de recherches, etc. Si certaines choses sont assez simples à dissocier, d'autres sont communes à l'ensemble des activités de l'office et nous ne pouvons pas les dissocier. Dans ce cadre, nous avons fait remonter le report à nouveau pour l'isoler dans une ligne de réserve, si je me souviens bien, et nous le mettons dans la délibération, de sorte que l'on puisse, directement en lecture, à compter de l'exercice 2021, dissocier le report à nouveau et le résultat lié à l'activité hors SIEG et à l'activité SIEG. Je ne sais pas si vous avez déjà entendu parler de ce que l'on appelle les surcompensations, mais cela vient de cette idée qu'il faut faire attention à ce que, une fois que nous avons cumulé toutes les aides dont peuvent bénéficier les opérations de construction et d'exploitation de logements sociaux, nous n'ayons pas plus d'aides que nécessaire, mais aussi que les fonds publics versés à l'activité ne servent pas à alimenter des déficits. C'est ce que nous voulons mettre en exergue.

Demain, nous mettrons vraisemblablement en exergue une taxation plus importante sur les activités hors SIEG. J'imagine qu'il y a cette notion de fiscalité. Une fois que nous aurons démontré que ces résultats sont créditeurs, peut-être qu'on nous dira que nous devons payer de l'impôt dessus. Je pense que cette troisième idée est sous-jacente.

Mme DELAHAIE. - Avez-vous des questions ? *(Non.)* Très bien, nous pouvons voter cette délibération.

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

Mme DELAHAIE. - Merci. Je remercie notre ancienne commissaire aux comptes nouvellement expert-comptable, puisque j'ai compris que vous aviez changé de statut au cours de votre étude, et je remercie Nathalie VILLÉGIÉ qui, une fois de plus, nous a expliqué des choses très complexes de façon très simple.

Mme VILLÉGIÉ. - Je remercierai également José DA SILVA, le directeur comptable et financier, dont je n'ai pas excusé l'absence. Il est en congé.

Mme DELAHAIE. - Vous partagerez nos remerciements avec lui.

Délibération n° 6 : Signature de la convention ANRU Villejuif Lebon-Lamartine

Mme DELAHAIE. - Le projet de renouvellement urbain Grand-Orly Seine Bièvre qui concerne les villes de Villejuif et de L'Haÿ-les-Roses a été validé au sein du CNE le 24 juin 2019. Il ne vous a pas échappé qu'entre temps il y a eu des élections municipales, et donc une petite réévaluation du projet. Le souhait a ainsi été exprimé d'une réhabilitation complémentaire des quatre tours Lebon, qui concernent 300 logements.

Cette délibération concerne donc ce projet, qui a reçu un avis favorable du CNE le 6 décembre 2021, avec en plus une démolition de 263 logements et une reconstruction de 263 logements neufs. Le décompte précis est dans la note explicative. Comme je le disais tout à l'heure, ces projets sont difficiles à mener, mais ils sont réjouissants. Ils montrent la bonne santé de notre nouvel organisme et son envie de loger ses locataires dans des logements toujours de plus grande qualité et de faire entrer notre logement social pleinement dans ce XXI^e siècle.

Je vous laisse accompagner ma petite introduction, Gilbert.

M. CHASTAGNAC.- Effectivement, nous avons revisité ce projet d'ANRU à la suite des dernières élections municipales et nous avons considéré qu'il fallait le retravailler, notamment avec les locataires. Cela a été l'objet d'une première négociation avec l'ANRU pour redonner de l'ambition à ce quartier et que les choses se construisent en accord avec les besoins et les attentes des Villejuifois et des locataires. Ces négociations n'étaient pas simples, évidemment, il ne s'agissait pas de repartir d'une page blanche, mais la volonté était d'avancer d'une façon significative sur un certain nombre d'éléments, notamment par rapport aux moyens, pour que cette réhabilitation soit ambitieuse et respectueuse des locataires. De ce point de vue, je crois que nous avons obtenu satisfaction.

Le projet de l'ANRU a donc été revisité à la hausse pour nous permettre d'être plus ambitieux dans ce projet de renouvellement urbain pour les Villejuifois. C'est le devenir de ce quartier, mais aussi de la Ville qui était remis en cause à travers cette question.

M. BRAND.- La crèche est-elle maintenue dans le cadre de la réhabilitation ? Combien de berceaux sont prévus ?

M. CHASTAGNAC.- Nous avons décidé de réhabiliter la crèche, avec la volonté d'augmenter le nombre de berceaux, mais je ne saurais vous donner le nombre exact. Là encore, les décisions ont été prises avec tous ceux qui travaillent autour de ces questions de la petite enfance.

Mme DELAHAIE.- Il est indiqué dans le dossier qu'il y aura 100 berceaux, contre 66 aujourd'hui.

Mme BRIENZA.- Cette crèche a une identité forte et est très appréciée des habitants et des habitantes du quartier, donc c'était un vrai sujet de discussion entre nous. Nous avons effectivement décidé de la maintenir et d'augmenter ses capacités. Pour maintenir une unité, et pour que les habitants ne soient pas complètement déboussolés et que tout change, il nous semblait important de maintenir la crèche, mais améliorée et agrandie.

Mme DELAHAIE.- Merci. Je vous propose de passer au vote.

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

Mme DELAHAIE.- Nous avons épuisé l'ordre du jour. Je vous remercie. Nous n'avons pas été trop longs pour ce dernier Conseil de l'année scolaire. Le prochain aura lieu fin septembre, début octobre nous vous communiquerons la date exacte ultérieurement.

M. CELATI – Suite à notre précédent CA qui avait délibéré sur le lancement de la CUS et du PSP, pourriez-vous nous informer du calendrier à venir ?

Mme PICARD.- Nous avons lancé le marché à la suite du dernier Conseil d'administration, nous aurons donc un prestataire pendant l'été et nous pourrons ouvrir les travaux à la rentrée de septembre sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) et sur la convention d'utilité sociale (CUS). L'objectif est d'avoir une délibération sur le PSP en Conseil d'administration en fin d'année 2022 ou début 2023 et que le projet de CUS soit transmis à l'État à la fin du premier trimestre 2023.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie et vous souhaite un bel été. Prenez soin de vous, je vous donne rendez-vous à la rentrée.

La séance est levée à 19 h 50.

Le Conseil d'administration vote à l'unanimité le compte rendu du conseil d'administration du 5 juillet 2022.

Bordereau d'acquiescement de transaction

Collectivité : OPALY (PN)

Utilisateur : Utilisateur Technique OPALY (VALDEVY OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT)

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **CA_20221017_PV**
 Objet : **PV CA du 5 juillet 2022**
 Type de transaction : Transmission d'actes
 Date de la décision : 2022-10-17 00:00:00+02
 Nature de l'acte : Délibérations
 Documents papiers complémentaires : NON
 Classification matières/sous-matières : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
 Identifiant unique : 094-279400071-20221017-CA_20221017_PV-DE
 URL d'archivage : Non définie
 Notification : Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 094-279400071-20221017-CA_20221017_PV-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : PV CA 5 juillet 2022.pdf Nom métier : 99_DE-094-279400071-20221017-CA_20221017_PV-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	380.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : Ordre du jour.pdf Nom métier : 99_DE-094-279400071-20221017-CA_20221017_PV-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	176.6 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : CA 17_10 __margement.pdf Nom métier : 99_DE-094-279400071-20221017-CA_20221017_PV-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	600.7 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	23 octobre 2023 à 11h54min28s	Dépôt dans un état d'attente

Posté	23 octobre 2023 à 11h56min49s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Marianne PICARD
En attente de transmission	23 octobre 2023 à 11h56min51s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	23 octobre 2023 à 11h56min52s	Transmis au MI
Acquittement reçu	23 octobre 2023 à 11h57min01s	Reçu par le MI le 2023-10-23