

**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

8 novembre 2023

### ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, M. Joël CARDOVILLE, M. Noël CELATI (*départ à 20 h 22*), Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Michel LANNEZ, M. Patrick MARMIGNON, Mme Dominique MENDES (*départ à 19h15*), Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX, M. Stéphane RABUEL.

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE,  
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,  
M. Serge CAMIER donne pouvoir à Mme Marie JAY,  
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,  
M. Luc LADIRE donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE,  
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX.  
Mme MENDES donne pouvoir à Mme PESCHAUX (à partir de la délibération 1)

### ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR,  
M. Pascal BRAND,  
M. François DOUCET (*excusé*),  
Mme Anne-Cécile GROENE,  
M. Philippe LESPINASSE,  
M. Hedi M'HALLAH.

***La séance est ouverte à 18h12***

(Points d'actualité hors compte rendu.)

**Mme DELAHAIE.**- Nous pouvons reprendre notre ordre du jour. Je commence par l'appel.

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

Je vous propose de changer l'ordre des points et de commencer par la délibération n° 2.

## Délibération n° 2 : Activité des commissions marchés en 2022

**Mme CHIH.**- Je suis responsable du service juridique et marchés. Avant de vous présenter les marchés qui ont été conclus en 2022, pour que vous puissiez mieux comprendre ce qui va suivre, je vous propose de revoir les seuils de procédure interne de l'office, avec les conditions en fonction de la publicité et du type d'attribution.

Des procédures formalisées, réglementaires, fixent les seuils de montant des marchés. Pour un marché de fournitures courantes et de services supérieur à 215 000 euros ou un marché de travaux supérieur à 100 382 000 euros, il y a un type de publicité obligatoire, qui doit se faire en ligne, avec une publication au *Journal officiel de l'Union européenne*, et des délais de publicité de 30 jours minimum. Nous publions tous nos nouveaux marchés au *Journal officiel de l'Union européenne* lorsque nous les lançons, car nous devons pouvoir recevoir des candidatures de pays européens. Pour l'attribution de ces marchés, la commission d'appel d'offres (CAO) doit donner son avis.

En dessous de ces seuils, nous avons d'autres seuils de procédure interne. Ils ne sont pas obligatoires, mais nous les avons instaurés au sein de l'office, ce sont les fameux marchés à procédure adaptée (MAPA) 1, 2, 3 et 4. Pour les marchés de fournitures courantes ou de travaux, en dessous de 5 000 euros, nous considérons qu'il n'y a pas de formalisme particulier. À partir de 5 001 euros et jusqu'à 40 000 euros, nous appliquons la règle des trois devis, l'idée étant que nous sollicitons au moins trois entreprises pour leur demander des devis sur le type d'achat que nous voulons. Le MAPA 3 est entre 40 000 et 100 000 euros. À partir de ce seuil, il y a ce que nous appelons une consultation ciblée, nous mettons donc une publicité en ligne et nous adressons notre besoin à au moins cinq entreprises. Nous recommandons un délai de 20 jours. En revanche, il n'y a pas de commission particulière.

À partir de 100 000 euros, les procédures se compliquent, car il y a une distinction plus prononcée entre les fournitures et les travaux. Pour les marchés de fournitures courantes entre 100 000 et 215 000 euros, il y a une consultation ouverte en ligne, un délai de publicité idéalement entre 20 et 30 jours, et une commission interne est sollicitée. Notre commission interne est composée de la direction générale et/ou d'une direction générale adjointe (DGA), du responsable acheteur, c'est-à-dire le responsable du service opérationnel à l'origine du besoin, et un représentant du service juridique et marchés. Pour les marchés de travaux, le seuil va jusqu'à 500 000 euros. Entre 500 000 et 5 380 000 euros, une commission de travaux intervient. Elle est composée des mêmes membres que la CAO, mais avec en plus des DGA du service acheteur et du service juridique et marchés.

Côté chiffres, nous avons passé 22 marchés en 2022. Pour être plus exacte, nous avons passé 22 procédures. Certains marchés étaient divisés avec le jeu de l'allotissement, ce qui double vite le chiffre. Nous avons plutôt une quarantaine de marchés. Pour vous expliquer l'allotissement, un marché est un contrat que vous concluez avec une entreprise pour un de vos besoins qui porte sur de la fourniture, des services ou des travaux. Vous pouvez diviser ce besoin en lots, selon un découpage que vous souhaitez faire. Ici, nous pratiquons souvent des découpages d'ordre géographique. Par exemple, si j'ai besoin d'un marché pour des prestations de nettoyage, je découpe le marché en fonction des villes, j'aurai donc une procédure pour toute la passation des marchés de nettoyage, mais cinq lots, et potentiellement cinq attributaires, puis cinq contrats ensuite.

**Mme DELAHAIE.**- Il peut aussi y avoir un découpage en fonction des qualifications des entreprises, ils ne sont pas que géographiques.

**Mme CHIH.**- Tout à fait. Le découpage géographique est un exemple de découpage de marché, mais vous pouvez faire un tas d'autres découpages, soit géographiques, soit techniques.

Ces 22 marchés représentent 16 758 000 euros. En tout, 36 % de ces marchés étaient des marchés de travaux, représentant 83 % de la somme. Le reste était des marchés de services. Nous n'avons passé aucun marché de fournitures l'année dernière. Avez-vous des questions ? *(Non.)*

Comme je vous le disais tout à l'heure, en fonction du seuil de procédure, certains marchés sont soumis à l'avis des membres de la CAO. Jusqu'au 11 décembre 2022, les membres de la CAO étaient M. AGGOUNE, en tant que président, Mme DELAHAIE, en tant que suppléante, Mme BRIENZA et M. CARON. Depuis le 12 décembre 2022, M. CARON et M. OMNES son suppléant ont été remplacés par M. M'HALLAH et Mme KANCEL. Nous avons le quorum à partir du moment où deux membres sont présents. Participent aussi à la commission en tant que membres de droit la direction générale, le service acheteur et le service marchés.

En 2022, 10 des marchés que nous avons conclus ont été soumis à l'avis de la CAO, mais un d'entre eux n'a pas été notifié avant la fin de l'année, et autant d'avenants. Sont soumis à l'avis de la CAO les avenants des marchés qui ont été attribués par la CAO et qui entraînent une augmentation de plus de 5 % du montant initial du marché.

Ensuite, vous voyez la répartition en nombre et en euros des interventions des différentes commissions. Ont eu à se prononcer 9 CAO pour une enveloppe financière d'environ 9 millions d'euros, 3 commissions de travaux pour environ 6 millions d'euros, 6 commissions internes pour environ 1,4 million d'euros, et 4 marchés n'ont pas fait l'objet de commissions car ils étaient en dessous du seuil des 100 000 euros. Ainsi, les membres de la CAO ont eu à se prononcer sur environ 90 % des marchés ayant été conclus.

La partie suivante vise à vous donner une idée des marchés qui ont été soumis à l'avis de chaque type de commission. Vous trouverez des exemples de marchés allotis, par exemple le marché d'entretien de chauffebains, chaudières et autres systèmes de ventilation, qui a été constitué de deux lots, un pour l'agence Frileuse et un pour l'agence du Chaperon Vert et du siège. Ce sont essentiellement des marchés de services.

Du côté de la commission travaux, sans surprise, ce sont majoritairement des marchés de travaux. Il y a eu les travaux de réhabilitation de la rue de Gentilly à Villejuif, le ravalement des façades de la Maison des gardes, et le traitement des façades à Clément-Ader. La commission interne, elle, a eu à se prononcer sur tout, des travaux au Kremlin-Bicêtre et à Delage-Guichard, des services, de tout ce qui est sécurité, prévention, santé et contrôle technique, et des petits marchés de services. Les marchés qui n'ont été soumis à aucune commission étaient des petits marchés d'assurance, celui du site internet et la réfection et l'étanchéité.

**Mme VILLEGIER.**- Un petit complément. Est-ce que l'on se trompe en disant que nous allons présenter ce compte rendu d'activité au Conseil d'administration chaque année ? Le règlement interne de la CAO le prévoit, mais nous pouvons l'élargir à l'ensemble des marchés que nous passons.

**Mme CHIH.**- Oui.

**Mme VILLEGIER.**- D'accord, le Conseil aura donc une information sur les marchés qui sont passés dans le cadre des procédures. Merci.

**Mme DELAHAIE.**- Il me paraît fondamental que nous soyons le plus transparents possible. De cette manière, vous pourrez aussi vous rendre compte que, derrière les marchés ou les prestations que nous pouvons avoir, des personnes travaillent, choisissent. Ces choix ne sont pas toujours simples, cela ne va pas de soi, nous étudions les dossiers. Je remercie d'ailleurs Fatah AGGOUNE, qui préside cette CAO. Il y a beaucoup de travail derrière la passation d'un marché.

**Mme CHIH.**- Il faut savoir qu'une procédure, en moyenne, prend entre six et neuf mois, voire plus. Avec la fusion, nous prenons beaucoup plus de temps, parce qu'il y a beaucoup plus de questions d'harmonisation des besoins et de convergence des contrats. La partie de la définition des besoins dans la conclusion d'un marché est la première étape et la plus longue. Il y a ensuite la partie analyse, qui ne détermine pas l'exécution du marché, mais qui prend beaucoup de temps de la part des opérationnels, deux ou trois mois facilement, surtout quand nous avons énormément d'offres.

**M. AGGOUNE.**- Je m'associe aux propos de la présidente sur le travail fourni. C'est un vrai sacerdoce entre notre responsabilité de répondre rapidement aux locataires et la réalité de l'administration française, et donc

des marchés publics. Effectivement, nous aimerions que les coups de peinture et autres travaux se fassent plus rapidement, mais nous sommes contraints par tout cela.

En plus, je l'ai dit, je le répète, nous avons une CAO de trois membres pour un organisme qui gère beaucoup de marchés et d'argent, ce qui fait que ce n'est pas toujours évident. Nous aurions préféré avoir, comme dans les collectivités, une commission à cinq, mais c'est la règle, c'est la loi. Peut-être que nous devrions essayer de faire quelque chose sur ce point demain, parce que ce n'est pas toujours facile. Quand un membre ne peut pas venir, nous nous retrouvons à prendre des décisions à deux, qui engagent un marché à x millions d'euros. L'administration fait un travail préalable, évidemment, tout est bien débroussaillé, mais ce n'est pas toujours évident.

Voilà ce que je voulais dire. Ce n'est pas l'administration de Valdevy, c'est le législateur qui a décidé que les choses se feraient de cette façon.

**Mme MENDES.**- Il me semble que, à l'intérieur de la CAO, il y a une intervention sur la politique d'insertion à intégrer dans les marchés publics de travaux. Je suppose qu'elle subsiste ? Un intervenant d'une association venait même à la CAO pour aider à trouver les meilleurs éléments de rédaction pour les marchés qui seront attribués.

**Mme CHIHI.**- Oui, nous essayons d'intégrer de plus en plus les clauses d'insertion sociale dans nos marchés. Effectivement, nous les retrouvons systématiquement dans tous les marchés de travaux, mais aussi dans certains marchés de services. Ce sera le cas, par exemple, d'un marché de nettoyage. Nous ne faisons pas ces clauses seuls, car nous avons besoin de connaître la réalité de terrain sur le plan économique, et ce sont des informations dont nous ne disposons pas forcément. Nous passons donc par ce que l'on appelle des facilitateurs, qui sont sous la direction des EPT, si je ne me trompe pas. Ils nous accompagnent beaucoup pour rédiger ces clauses, pour les adapter en fonction du marché, en fonction de là où Valdevy se situe, de là où les travaux ou les services seront exécutés, etc.

**Mme VILLEGIER.**- Nous travaillons avec le Grand-Orly Seine Bièvre dans ce contexte de suivi des clauses d'insertion. Mon collègue Robert BARAZZUTTI, qui travaille sur ce sujet, réalise également des projets d'insertion, je pense à ce qui a été fait pour Vitry-sur-Seine dernièrement, avec un parcours fléché et un peu particulier, etc. Nous aimerions pouvoir étendre ce dispositif d'insertion à un suivi qui nous est propre, mais cela demande, comme le disait Khouloude CHIHI, un certain nombre de moyens pour bien travailler avec l'ensemble des acteurs et des partenaires. Aujourd'hui, nous travaillons avec les missions locales pour avoir ce type de fléchages. Nous avons un nombre d'heures d'insertion assez considérable, cela demande donc une ingénierie assez forte et des moyens assez développés.

Nous sommes intéressés par l'idée de le développer dans le cadre de nos marchés, et aujourd'hui nous avons donc une gestion à travers le Grand-Orly Seine Bièvre, en lien avec les facilitateurs.

**Mme DELAHAIE.**- Avez-vous d'autres interventions ? (*Non.*)

Madame CHIHI, je vous remercie, au nom du Conseil d'administration, pour le travail que vous fournissez tout au long de l'année. Je vous remercie aussi pour cette présentation, ce n'est pas un exercice facile, mais c'était très pédagogique.

Nous passons au vote.

### *Le Conseil d'Administration prend acte de la délibération n°2.*

#### **Délibération n° 1 : Approbation des comptes 2022 de Valdevy**

**Mme DELAHAIE.**- Nous reprenons l'ordre du jour avec la première délibération. Ce sera un point en deux parties, d'abord une présentation des comptes, puis une présentation de la validation des comptes par le commissaire aux comptes, que j'accueille. Je passe la parole à Nathalie VILLEGIER.

**Mme VILLEGIER.**- Je pense que c'est un exercice avec lequel vous devenez familiers : la présentation des comptes annuels de Valdevy. Nous vous avons envoyé les documents vendredi dernier. Nous sommes désolés, réaliser ces comptes a été un énorme travail, très complexe, mais les services se sont extrêmement

investis. Pour vous expliquer, ce sont nos premiers comptes consolidés, ce qui veut dire qu'il y a un travail de convergence sur les outils informatiques. Nous avons finalement terminé jeudi soir, et je remercie les équipes de notre commissaire aux comptes, qui nous ont beaucoup accompagnés. C'était un travail énorme, c'est pourquoi nous vous l'avons envoyé vendredi avec un caractère d'urgence.

La présentation de ces comptes financiers doit normalement être faite avant le 30 juin, à la suite de la clôture de l'exercice, mais nous avons demandé une dérogation au président du tribunal de commerce, qui nous a été accordée, pour présenter ces comptes plus tardivement.

Il y a plusieurs choses dans les documents qui vous ont été envoyés : le rapport de notre commissaire aux comptes, son analyse, son audit, sa certification sur nos comptes, qu'il vous présentera, et les comptes financiers eux-mêmes, bilan, compte de résultat, et un certain nombre d'annexes et d'états réglementaires qui viennent détailler les comptes. Une annexe littéraire présente les méthodes comptables et indique s'il y a des sujets sur lesquels nos comptes devront être réapprofondis, réanalysés, parce qu'il existait des discordances, ainsi que les faits marquants de l'exercice 2022.

Depuis quelques années, nous ne manquons pas de faits marquants. En 2022, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, la deuxième fusion s'est réalisée entre Valdevy et les OPH de Villejuif et de Vitry-sur-Seine, après la première fusion entre Opaly et les OPH du Kremlin-Bicêtre et de Cachan. Des transmissions universelles de patrimoine en ont résulté, et elles se sont traduites par des compléments de dotation qui ont majoré les capitaux propres de Valdevy. C'est un peu technique, mais, schématiquement, cela signifie que, au lieu d'avoir trois bilans, nous n'en avons plus qu'un, et nous avons additionné un certain nombre de comptes, notamment nos capitaux propres, qui sont essentiellement constitués de tous nos résultats depuis l'origine de nos offices et des apports qui ont pu être faits au cours du temps pour doter nos organismes.

Cela veut dire que les comptes tels que vous les avez vus en 2021 correspondent à Valdevy fusion 1, c'est-à-dire les anciens offices d'Opaly, de Cachan Habitat et de Kremlin-Bicêtre Habitat. En 2022, vous avez vu que nous avons un actif, un passif, etc., qui ont crû de manière exponentielle. C'est normal, puisque nous avons aggloméré un certain nombre de choses et que cela correspond à une situation qui était autrefois séparée en cinq, puis en trois, etc. Nous ne pouvons donc pas forcément faire une comparaison directe puisqu'en 2021 il y avait une partie de ces offices, et en 2022 la totalité.

Par ailleurs, lors de notre dernière séance, vous avez approuvé la vente de l'ensemble des biens et droits immobiliers qui appartiennent à Valdevy situés sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. Cette vente se fait à un prix inférieur à la valeur nette comptable, diminuée de la reprise des subventions. Maintenant que nous connaissons ce prix, qui a été précisé après études et qui n'est pas celui que l'on envisageait en 2021, cela suppose que nous fassions une provision complémentaire. Nous en avons parlé la dernière fois, mais il faut également rappeler que, dans le cadre de la fusion et de la transmission universelle du patrimoine, Kremlin-Bicêtre Habitat avait apporté environ 22 millions d'euros de capitaux propres à l'organisme Valdevy, la perte comptable que nous avons aujourd'hui est donc à mettre en parallèle avec cet apport de capitaux propres qui a été amené au moment de la fusion.

Pour faciliter l'analyse des variations 2021 et 2022, nous avons aggloméré les bilans et les comptes de résultat de 2021, époque où nous n'étions pas sur le même périmètre qu'aujourd'hui, pour que vous puissiez lire plus facilement les variations.

Concernant le compte de résultat, notre résultat comptable présente un déficit de l'ordre de 3,5 millions d'euros. Vous vous souvenez que nous avons déjà abordé cette question l'année dernière. Nous devons faire une sorte d'analytique de notre résultat et distinguer ce qui vient de notre activité de bailleur social, qui relève de l'intérêt général, et ce qui n'en relève pas. Dans ce cadre, le déficit de 3,5 millions d'euros est en fait un déficit de 5,5 millions d'euros qui provient de l'activité logement social, et un bénéfice qui provient des activités hors logement social.

C'est un peu particulier cette année, car la provision pour dépréciation liée à la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre relève notre activité d'intérêt général, alors que nous avons une perte, puisque nous vendons des logements sociaux avec une perte comptable. Encore une fois, n'oubliez pas que des capitaux propres nous ont été apportés au moment de la fusion. À l'inverse, nous avons vendu des terrains qui avaient une très faible valeur nette comptable, qui ont dégagé un résultat puisqu'il y a une plus-

value sur ces terrains. Ce sont des terrains qui bordaient nos résidences de logements sociaux. Nous considérons que ce n'est pas dans l'activité d'intérêt général, même si les terrains cédés étaient très clairement des terrains d'assiette de logements sociaux. C'est pour cette raison que nous avons un déficit plus lourd sur l'activité de logement social que sur le reste fin 2022.

En 2021, le résultat comptable de Valdevy fusion 1 présentait un excédent de 1,4 million d'euros. Les résultats comptables des OPH de Vitry-sur-Seine et de Villejuif étaient un excédent de 3,6 millions d'euros et en déficit de 1,5 million d'euros.

Dans le rapport financier, vous avez la structure des charges, c'est-à-dire que nous vous présentons les principales charges significatives. Vous voyez que nous gérons une partie de nos charges pour le compte des locataires, c'est ce que nous appelons les autres charges récupérables. Les charges de dotation aux amortissements sont significatives. Elles ne se traduisent pas par un flux financier, mais sont des provisions que nous constituons pour constater l'obsolescence de notre actif. Notre actif immobilisé, nos immeubles, ont une durée de vie, et nous amortissons leur valeur au fur et à mesure que leur durée de vie passe pour que nous ayons à notre bilan la valeur nette comptable. Cette valeur prend en compte l'ensemble des coûts de construction et des coûts qui participent à nos immobilisations et à la valeur comptable de nos immeubles, mais elle doit être dépréciée au fur et à mesure à titre prudentiel, puisque nous devons faire des réhabilitations, etc.

Dans nos charges, vous avez aussi des provisions et des dépréciations. C'est là que nous retrouvons notamment la provision importante fin 2022 pour la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre, dont nous venons de parler. Vous avez aussi des charges financières, c'est-à-dire les intérêts de nos emprunts, la taxe foncière sur les propriétés bâties, et les frais de personnel non récupérables, qui sont des charges significatives. Entre 2021 et 2022, nous avons consolidé tous les offices et, à même périmètre, les charges augmentent de 3,7 %.

Ensuite, bien que nous passions cette année un complément de dotation de 10,7 millions d'euros en 2022, nous avons une augmentation des dotations et provisions de seulement 7,9 millions d'euros, parce qu'il y a aussi une diminution de la dotation à la provision pour gros entretien et à la provision relative au personnel. Cette année, nous avons eu une harmonisation de l'ensemble de nos méthodes comptables, car les offices ne suivaient pas tous les mêmes méthodes comptables, je pense notamment à la provision pour gros entretien, qui n'était pas dimensionnée avec les mêmes règles. Aujourd'hui, nous avons tous les mêmes règles, ce qui se traduit par des reprises cette année, et des choses seront impactées par la fusion. C'est ce que je vous explique ensuite dans la dotation à la provision pour gros entretien. Le changement de modalité d'évolution en 2022, ainsi que l'actualisation du plan triennal de travaux qui anticipe la sortie du patrimoine situé sur le territoire de Kremlin-Bicêtre amènent à des mouvements significatifs de reprise qui font diminuer la provision de tous les anciens OPH de 1,1 million d'euros en 2022.

La valeur nette comptable des actifs cédés est une autre charge que l'on constate en 2022. Il y a eu des cessions en 2022, comme en 2021, mais pas les mêmes types de cession et les mêmes cessions d'actifs, le résultat comptable n'est donc pas le même. En 2021, nous avons fait des cessions pour un montant de 3 millions d'euros, mais nous avons une valeur nette comptable de 4,3 millions d'euros, nous avons donc fait une moins-value. En 2022, nous avons opéré des cessions pour un montant de 2,2 millions d'euros avec une très faible valeur nette comptable, ce qui fait un produit net sur cession de 2,1 millions d'euros. En 2022, nous avons vendu le terrain Stalingrad à Villejuif pour 1 million d'euros, le terrain Vilmorin à Vitry-sur-Seine pour 1,1 million d'euros, ainsi qu'un local commercial pour un peu moins de 5 000 euros.

Nous avons une progression en 2022 des charges récupérables de près de 2 millions d'euros, soit 5,9 %, une variation qui provient essentiellement de l'inflation. Pour autant, la régularisation théorique de charges 2022 est globalement équilibrée à l'échelle de Valdevy, ce qui peut entraîner des régularisations débitrices ou créditrices selon les résidences et les modes de chauffage. Les taxes foncières ont également augmenté de près de 9 %, soit 1,3 million d'euros, en raison de l'inflation, d'une actualisation des bases de fiscalité et de la modification des taux pratiqués.

Les intérêts d'emprunt ont commencé à augmenter en 2022. Je dis « commencé » parce que l'augmentation du taux du livret A a été progressive entre février 2022, août 2022 et février 2023, passant de 0,50 % à 3 %. Nous avons là le reflet d'une partie de cette augmentation, puisque, quand nous payons des annuités

d'emprunt en 2022, nous sommes plutôt sur un livret A de 2021. Vous voyez que nous commençons à avoir l'augmentation, mais pas entièrement. Elle sera beaucoup plus forte, malheureusement, en 2023 et en 2024.

Le coût de l'impayé est aussi en progression. Nous voyons en partie charges uniquement, c'est-à-dire les dépenses, le passage en créances douteuses et en pertes. Cela veut dire que le coût de l'impayé, ici, nous le chargeons. Ce que l'on aura, c'est l'appréciation que nous portons sur nos créances. En fonction du nombre d'échéances impayées, nous passons parfois une provision, parce que nous pensons que nous ne pourrions pas recouvrer intégralement les créances. Il y a aussi des créances que nous passons en pertes directement, parce que nous constatons que nous ne pourrions pas du tout les recouvrer. Nous faisons cette appréciation sur la base de certificats d'irrécouvrabilité, de démarches que nous indiquent les huissiers, ou bien du juge dans le cadre de procédures de surendettement des particuliers, qui effacent ces créances.

En termes de charges, le coût de l'impayé était de 3,1 millions d'euros en 2021, et nous sommes passés à 3 millions d'euros en 2022. On pourrait se dire que c'est bien parce que cela diminue, mais il faut aussi tenir compte de ce qu'il y a en produits, parce que nous avons aussi des reprises sur dépréciation de créances. C'est le cas par exemple quand nous avons déprécié des créances mais, dans la masse de nos créances, nous concluons que notre appréciation était meilleure que l'année dernière, qu'il y a moins de risques impayés, et donc nous faisons une reprise. C'est ce qu'il s'était passé en 2021, puisque le coût net de l'impayé s'établissait à 1,4 million d'euros. En 2022, nous n'avons pas de reprise, notre coût net de l'impayé s'établit donc à 3 millions d'euros.

Cela veut dire que, entretemps, le montant des créances a très sensiblement augmenté, notre impayé a augmenté, mais aussi l'ancienneté de ces créances, ce qui fait que nous sommes obligés de les déprécier encore plus fortement. On le comprend bien, une créance au regard d'un mois de loyer de location ou de trois mois de loyer, comparée à une créance qui représente six mois de loyers, neuf mois de loyers ou douze mois de loyers présente des risques de recouvrement très différenciés. Autrement dit, plus elles représentent un nombre d'échéances impayées élevé, plus la provision qui est constituée doit être accrue pour tenir compte de ce risque d'impayé.

Vous notez également que les frais de personnel non récupérables sont en diminution de 700 000 euros. Nous vous rappelons que la fusion s'est fait en maintenant l'emploi. Nonobstant, nous avons eu des départs, des départs en retraite de membres de la direction générale, d'autres départs volontaires, et des difficultés de recrutement, ce qui a entraîné une réduction de la masse salariale.

Pour la structure des produits maintenant, vous constaterez que deux types de produits sont significatifs, nos loyers – et accessoirement le supplément de loyer de solidarité (SLS), qui est quittancé – et la récupération des charges locatives, autrement dit les provisions de charges qui sont versées par les locataires. Là aussi, vous avez une présentation des principales variations.

Les loyers des logements et le SLS augmentent très peu. Il y a eu une augmentation de 0,22 % des loyers des logements, soit les loyers conventionnés, soit les loyers non conventionnés, soit les indemnités d'occupation. Cette faible augmentation provient d'un accroissement de la vacance, notamment sur des programmes destinés à être démolis. Nous entrons dans un cycle où les programmes sont vidés progressivement avant de pouvoir être démolis et reconstruits, donc nous avons forcément une baisse des produits locatifs. Il y a une augmentation de 200 000 euros du SLS, mais ce dernier n'est pas conservé par les bailleurs, puisqu'il vient abonder la cotisation pour la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) à hauteur de 85 % de son montant. Vous constatez également une augmentation de 274 000 euros de la réduction de loyer de solidarité (RLS) quittancée, ce qui vient minorer d'autant les produits de Valdey.

Sur les autres loyers, il y a une diminution, notamment pour les loyers des résidences, puisque nous avons cédé un EHPAD sur le territoire de Vitry-sur-Seine.

Nous avons aussi une baisse des autres produits d'exploitation, notamment parce que nous avons eu une moindre refacturation de travaux à l'issue des états des lieux sortants. Les autres reprises, comme je vous le disais tout à l'heure, sont des éléments de nature plus variables, ils sont liés notamment aux fusions et aux harmonisations comptables. Nous avons un peu plus de subventions d'exploitation parce que nous avons reçu une subvention CGLLS dans le cadre de la fusion. Enfin, il y a les produits exceptionnels, plus aléatoires par nature, même s'ils sont essentiellement composés par la réintégration de subventions. Dans les produits

exceptionnels, vous trouvez par exemple des indemnités d'assurance. La ~~vacance financière~~, comme je le disais tout à l'heure, est en augmentation en 2022, puisqu'elle s'élève à 3,69 % des loyers des logements. En 2021, nous étions à 3,45 % sur le périmètre total de Valdevy. Je vous le disais, nous avons des biens à démolir, donc cela ne traduit pas une situation typique mais plutôt l'intégration de biens à démolir qui alourdissent la vacance.

En termes d'exécution budgétaire, les charges ont été plus élevées que nous l'avions envisagé au budget, essentiellement en raison de la dotation à la dépréciation liée à la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. En dehors de cette incidence, le niveau de charges constaté aurait été globalement inférieur à la prévision. Les produits, à l'inverse, sont en deçà des prévisions, notamment les produits d'exploitation, les reprises sur provision, ainsi que les cessions. Nous avons envisagé de céder des commerces sur le territoire de Vitry-sur-Seine, mais ces cessions n'ont pas abouti. De facto, le résultat comptable qui était envisagé au budget 2022 de 4 millions d'euros devient une perte comptable de 3,5 millions d'euros, en raison des éléments décrits, et notamment de la dotation à la provision sur le patrimoine cédé.

En termes d'autofinancement, nous restons au-dessus des seuils d'alerte, même s'il est en diminution. Il représente 6,23 des produits d'activité. Nous vous présentons aussi ce qu'il se passait sur les autres offices pour que vous puissiez comparer. Encore une fois, dans le tableau de l'autofinancement présenté pour tout Valdevy, nous ne sommes pas à périmètre constant puisque les autres offices n'étaient pas intégrés.

Sur l'analyse du bilan, vous l'aurez vu, nous avons un bilan qui s'est renchéri, avec des créances qui sont devenues plus importantes. Il y a une forte progression, qui doit être corrigée par un écart que l'on constate entre la comptabilité générale et la comptabilité auxiliaire. Dans la comptabilité auxiliaire, vous trouvez tous les soldes dus et tous les comptes individuels par locataire, c'est donc une comptabilité analytique. Il se trouve que, historiquement, il y a une différence, que nous avons provisionnée l'année dernière à hauteur de près de 700 000 euros, mais qui s'est réduite cette année. En l'absence d'analyses détaillées de cet écart, nous avons quelques pistes liées à des schémas comptables, mais nous avons souhaité maintenir la provision qui avait été constatée l'année dernière de 700 000 euros.

Il y a une progression des créances que nous détenons sur les locataires de plus de 2,5 millions d'euros. Je vous rappelle que c'est à mettre en parallèle avec la faible augmentation des loyers entre 2021 et 2022, de l'ordre de 170 000 euros. Si nous avons 2,5 millions d'euros, cela signifie que les impayés ont progressé plus vite que le quittancement, l'accroissement demeure donc extrêmement élevé. C'est dans ce contexte de recrudescence des impayés que nous avons créé un service précontentieux. Il est centralisé au siège, mais se déplace en agence. Nous l'avons centralisé au siège parce que nous y avons aussi le service contentieux, et que l'idée est d'harmoniser les relances, d'avoir un accompagnement social, les conseillers en économie sociale et familiale (CESF) travaillant au sein de ce service précontentieux, et de bénéficier d'un fonctionnement plus transverse avec le service contentieux. Nous sommes un bailleur avec de fortes valeurs d'accompagnement social et nous souhaitons que, quel que soit le stade des procédures, il y ait toujours ce dialogue entre le précontentieux, l'accompagnement des familles, l'accompagnement social, le service contentieux, et la procédure, que nous ayons toujours ce lien et que cet accompagnement soit renforcé.

On vous explique également que nous constituons une provision pour dépréciation des créances locataires. Vous voyez que les critères que nous utilisons sont les suivants. Nous provisionnons les dettes des locataires partis à 100 %, considérant que nous aurons du mal à les récupérer. Il en est de même pour celles des locataires présents qui représentent plus de 12 mois d'échéance. Pour les dettes de moins de trois mois, nous provisionnons 2 % des créances, pour les dettes de trois à six mois, 20 %, et pour les dettes de six à douze mois, 45 %. Comme je vous le disais tout à l'heure, plus la dette représente une somme élevée au regard de l'échéance mensuelle de loyer, plus nous la déprécions.

Le passif a également fortement augmenté, puisqu'il comprend les dettes de Valdevy à l'égard de ses créanciers, mais également tous nos capitaux propres. Compte tenu de la fusion, nous avons des capitaux propres en très forte augmentation, puisque nous avons 367 millions d'euros à peu près, contre 210 millions d'euros pour le seul périmètre de la fusion 1. Dans le cadre des fusions, nous avons eu un complément d'apport de 97,8 millions d'euros. Là aussi, nous avons aggloméré nos bilans. Dans ce passif, nous avons également des provisions de l'ordre de 10,5 millions d'euros, en hausse tant parce que nous avons fusionné

que pour la dépréciation du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. Nous avons aujourd'hui un passif bancaire de l'ordre de 416 millions d'euros, il est en forte progression là aussi avec la fusion, mais aussi parce que nous avons souscrit de nouveaux emprunts en 2022 liés à nos opérations. C'est aussi ici que l'on retrouve les dépôts de garantie des locataires pour 6,8 millions d'euros, et les autres dettes, plus particulièrement envers nos fournisseurs.

Nous avons un total de bilan de 829 millions d'euros, avec une trésorerie de 44 millions d'euros environ, contre 33 millions d'euros fin 2021 pour le seul périmètre de la fusion 1. Notre trésorerie représente 5,4 mois de quittance, contre 7,7 mois en 2021 pour la fusion 1.

Voilà. Il faut lire ce document en lien avec l'annexe littéraire, qui vous rappelle nos méthodes comptables et comment nous arrêtons nos comptes, puis qui vous présente les quatre points sur lesquels nous devons approfondir nos analyses, dont M. AGEZ vous parlera ensuite. Ils concernent nos créances locataires, en raison de l'écart que nous constatons entre notre comptabilité auxiliaire et notre comptabilité générale, ainsi que nos dépôts de garantie, mais nous avons également une distorsion sur les subventions à recevoir, ainsi que des soldes débiteurs et créditeurs divers, qui feront l'objet de travaux dans le cadre de l'arrêté des comptes 2023.

**Mme DELAHAIE.**- Avez-vous des questions avant de passer au rapport du commissaire aux comptes ?

**M. AGGOUNE.**- Concernant les impayés, j'ai constaté dans le document une distorsion de mise en œuvre sur le territoire du bailleur en termes de recouvrement. J'ai peut-être fait une mauvaise lecture, mais il y a des sommes assez importantes. Je parle de l'ensemble de notre patrimoine, sur les six communes. Je suis assez interrogatif sur notre capacité à avoir le même discours et la même capacité à recouvrir les dettes et les impayés de loyers. Je ne dis pas qu'il faut expulser les locataires, il faut les accompagner, comme nous l'avons toujours fait et trouver les meilleures solutions. Nous devons avoir une réponse globale, cohérente, allant dans le même sens, mais je vois qu'il y a des distorsions d'analyse. Peut-être que je me trompe.

La deuxième chose est : comment pouvons-nous réduire le temps des vacances ? J'évoquais tout à l'heure l'idée d'être plus réactifs, plus rapides, de même pour les projets de requalification ou de démolition-reconstruction. Comment pouvons-nous être le plus pertinents possible ?

**Mme VILLEGIER.**- Concernant l'impayé, nous avons effectivement des pratiques différentes dans nos organismes sur les processus de relance, même si nos pratiques d'accompagnement social étaient les mêmes, que nous avons une attention apportée à l'aide aux familles, etc. Nous savons tous le prix des relances précoces en matière d'impayés. Dès le premier mois de loyer, il faut que nous soyons présents, que nous ayons écrit et dit que nous sommes là pour les accompagner s'ils le souhaitent, de venir nous voir s'ils rencontrent des difficultés particulières, etc., parce que nous pouvons mobiliser des choses ensemble et les aider. Oui, très clairement, nous avons des différences de pratiques.

L'idée avec ce service de précontentieux est de centraliser au siège un service qui fonctionnera exactement de la même manière : peu importe où le locataire se situe dans le patrimoine, il sera relancé exactement de la même manière. Nous sommes conscients que cet accompagnement et cette relance précoces nous permettront de mieux accompagner les locataires et de contenir cet accroissement important de l'impayé que nous avons constaté. Malgré tout, nous sommes dans un contexte particulier, les difficultés que nous rencontrons sont le reflet des difficultés au niveau national, en termes d'accroissement des impayés et d'accroissement des difficultés financières de nos locataires.

Nous avons donc bien cette volonté d'harmoniser et, comme je le disais, de centraliser ce service pour que le passage en contentieux soit systématiquement effectué, avec toujours l'accompagnement des familles, etc., car c'est aussi notre rôle de bailleur.

S'agissant de la vacance, il faut rappeler que nous avons des subventions quand nous faisons des opérations de démolition-reconstruction dans le cadre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) qui viennent compenser une partie de cette vacance. Ensuite, la difficulté qui peut se présenter à nous, qui peut être longue, est de reloger les locataires, alors qu'ils sont généralement très attachés à leur quartier, ne veulent pas partir trop loin, etc. Il faut trouver le bon logement et la bonne compatibilité entre les ressources et le logement, même si nous faisons un effort dans l'accompagnement du relogement, etc. C'est toute cette chose qui est en place, avec une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour accompagner les relogements.

Nous avons de grosses opérations ANRU, c'est vrai, donc nous aurons encore de la vacance de ce type, dont une partie est prise en charge. Dans le cadre de l'amélioration de nos *process*, nous avons aussi un travail sur la procédure de relocation pour bien cadrer les délais et faire en sorte que nous puissions effectuer l'ensemble de nos diagnostics et de nos travaux et les attributions dans des délais optimaux.

**Mme DELAHAIE.**- Un mot sur la réponse plus politique. Nous en avons déjà parlé, Fatah, nous avons un gros travail à faire d'harmonisation sur la question des impayés. Il ne faut pas cacher cette difficulté au Conseil d'administration, et nous devons nous atteler à cette question entre vice-présidents. En effet, si nous avons tous les mêmes politiques de prévention, ou en tout cas la même attention portée aux locataires, il subsiste différentes façons de traiter ces impayés.

Je vous le dis très clairement, par exemple, nous devons faire de la pédagogie auprès des locataires. Cela fera bientôt dix ans que je suis présidente, et je constate que le loyer est la dernière chose que les locataires paient. Je ne dis pas qu'ils ont de l'argent et ne paient pas leurs loyers, il faut enlever l'aspect moral quand nous discutons des impayés. La question n'est pas de savoir si les locataires ont les moyens ou non. S'ils ne paient pas, c'est qu'ils sont en difficulté et qu'ils ne peuvent pas payer, la question est donc réglée.

J'ai reçu cette semaine une femme qui avait 800 euros de revenus et 500 euros de loyer, avec une aide personnelle au logement (APL) en conséquence. Malgré le travail que nous avons pu faire, elle arrive aujourd'hui à près de 9 400 euros de dette. Voilà la réalité des impayés, ce ne sont pas des locataires qui ont trois loyers de retard avec lesquels nous pouvons discuter. Si vous regardez froidement la situation de cette femme – en l'occurrence, c'est une femme et un homme, mais ce sont rarement les hommes qui viennent défendre les dossiers de surendettement –, il lui faudra 450 mois pour éponger l'intégralité de sa dette, puisqu'elle peut rarement mettre plus de 20 euros de côté, en plus de son loyer et à condition de ne pas contracter une autre dette. Une personne qui a besoin de 450 mois pour rembourser une dette, proportionnellement à ses revenus, est en banqueroute.

Or, quand je regarde la situation de ce type de locataire, je me trouve irresponsable. Quelque part, en tant que politique, j'ai laissé une personne s'endetter au point qu'elle soit en banqueroute. Elle va essayer d'effacer sa dette, elle me l'a dit, mais ce n'est pas une solution. À un moment, nous devons aussi prendre soin de notre organisme et essayer, avec les représentants des locataires, de trouver des façons pertinentes d'expliquer les choses. Bien sûr que Cetelem continuera de faire des crédits à cette dame quand elle n'arrive pas à boucler ses fins de mois, et aujourd'hui je vois même des personnes utiliser leur carte Cetelem pour payer des denrées alimentaires.

Nous devons expliquer à nos locataires que notre organisme ne peut pas vivre de cette façon, comme n'importe quelle autre entreprise. Oui, nous sommes un office public. Les locataires nous disent souvent : « tout ira bien avec vous, vous ne nous mettrez pas dehors », et bien sûr que ce n'est pas la question, que c'est difficile de dire à une famille avec trois enfants que c'est terminé. C'est parfois salvateur, cela permet d'avoir des dé clics et d'être dans des situations où des travailleurs sociaux étudient le dossier, mais nous ne devrions pas attendre d'en arriver là, et nous avons aussi à prendre soin de notre organisme. En tant que politiques, nous tenons à cet organisme, et nous devons expliquer aux locataires dès le premier impayé que, lorsqu'ils se mettent dans ces situations, ce n'est pas seulement problématique pour eux, c'est aussi problématique pour l'organisme.

Il faut être humain, mais aussi sans moral, parce que si cette personne a les moyens de payer et ne paie pas, c'est qu'une fracture psychique fait qu'elle est en difficulté. Pendant mes dix ans de présidence, j'ai dû connaître un ou deux dossiers très cyniques, où les locataires s'étaient achetés des maisons avec leurs loyers. Tout le reste, c'étaient des locataires en très grande souffrance psychique, parce qu'avoir une dette de ce montant est très compliqué à vivre. Je pense qu'il faut évacuer la question morale quand on parle de l'impayé et qu'il ne faut pas avoir de jugement sur les personnes concernées. Ensuite, il faut avoir un accompagnement de responsabilité.

C'est un chantier qui est devant nous à la gouvernance, avec les représentants des locataires, parce que nous ne pouvons plus seulement dire aujourd'hui « zéro expulsion ». Ce n'est pas possible, nous ne tiendrons pas, et qui aidera les locataires ? Les collectivités territoriales avaient beaucoup plus de travailleurs sociaux il y a quelques années et pouvaient faire cet accompagnement, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Je ne sais pas quelle est la situation dans vos villes, mais à la Ville d'Arcueil nous avons un temps plein et demi de travailleur

social, ce qui est loin d'être suffisant pour l'ensemble des impayés. Je ne parle que de Valdey, mais il y a d'autres bailleurs sur la ville, et je pense qu'ils sont dans la même situation.

Nous avons ce travail de responsabilité à faire, et j'aimerais que nous arrivions à harmoniser les procédures. Pour certains, l'expulsion-relogement est la seule solution. Quand une personne vit en banqueroute, il doit se passer quelque chose. J'espère que nous arriverons à avoir une discussion sereine entre villes et avec les locataires, parce qu'il s'agit de leur avenir et de l'avenir de notre organisme. Mon appel est d'abord à travailler sur les situations, sans moral, sans s'objecter, et le plus en amont possible. Toutes les personnes qui sont en situation d'impayés souffrent, et c'est pourquoi je crois au précontentieux. Avant d'arriver à 9 000 euros de dette, cette dame a eu un loyer, deux loyers, trois loyers de retard, et nous n'avons pas réussi à enrayer le phénomène et à comprendre où était la fracture qui a permis un tel endettement.

C'est devant nous, nous devons y travailler.

**Mme KANCEL.-** Je suis complètement d'accord avec vous, d'autant plus que j'ai accompagné encore aujourd'hui un monsieur de 82 ans qui est en dette de loyers et de factures d'eau parce qu'il a eu un problème de compteur. Nous devons mettre des choses en place pour permettre aux locataires de rebondir dès le premier loyer impayé. Souvent, les locataires font la politique de l'autruche parce qu'ils ont honte, et ils n'osent pas dire qu'ils sont en difficulté. Nous devons aussi avoir une grosse alerte sur ce point, parce que j'ai des locataires qui sont arrivés avec des dossiers de surendettement important, parfois jusqu'à 90 000 euros, et ils n'arrivent plus à s'en sortir. C'est dès le premier loyer impayé qu'il faut réagir et trouver des solutions, par exemple en mettant un locataire qui est en difficulté dans un logement plus petit, si c'est possible.

**Mme DELAHAIE.-** Nous devons aussi avoir une discussion sur la question des cartes de crédit. Le principal facteur, ce n'est pas que les locataires dépensent, c'est qu'ils dépensent avec du crédit et se mettent dans des situations de fragilité importante. C'est une question taboue, parce que ceux qui ont ce genre de pratique n'ont souvent pas d'argent et gâtent leurs enfants, etc. Nous connaissons toutes ces situations. Il n'y a pas de jugement moral à avoir, mais nous devons travailler sur cette question de l'endettement différemment et peut-être avec un peu plus de rigueur que par le passé. La rigueur permet aussi à des personnes de s'en sortir et de regarder l'avenir. Quand on a 9 000 ou 10 000 euros de dette, c'est compliqué d'aborder les questions d'avenir. J'ai vu souvent aussi que, quand un locataire a 10 000 euros de dette, cette somme est doublée par les cartes de crédit, à cause de choses que nous n'avons pas réussi à régler par ailleurs.

Nous devons peut-être aussi travailler sur une communication rappelant ce qu'avoir un logement implique. Quand les locataires entrent dans le logement social, il faut que nous leur expliquions que c'est un bien collectif. C'est important d'avoir un toit, et il ne faut pas minimiser le fait que la vie devient totalement différente quand on n'en a plus.

Je passe la parole à notre commissaire aux comptes.

**M. AGEZ.-** Bonsoir, et merci.

Les comptes annuels 2022 vous ont été présentés. Comme cela a été dit, l'année 2022 est très particulière du fait des différentes opérations de fusion avec des systèmes d'information comptable et parfois des principes comptables différents. Cela a retardé et compliqué le processus d'arrêté des comptes pour les équipes de Mme VILLEGIER, mais aussi pour nous en termes d'audit, d'où ce délai un peu rallongé.

Nous avons fait un audit de ces comptes annuels et nous avons émis un rapport, qui vous a été communiqué. Si vous en êtes d'accord, je ne vais pas vous en faire une lecture exhaustive, il est à votre disposition. À la place, je veux rappeler les points importants de ce rapport et vous dire que, sous les réserves que je vais vous présenter par ailleurs, nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de votre office.

Le rapport comporte des réserves. Malheureusement, comme cela a été rappelé, il reste encore sur certains cycles comptables des incertitudes ou des écarts qui n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse et d'un débouclage comptable. Ces réserves portent sur les écarts qui existent entre les états de gestion et la comptabilité concernant les dépôts de garantie des locataires et les créances locataires. Cet écart est de

565 000 euros sur les dépôts et de 459 000 euros sur les créances locataires. Ces éléments en attente d'analyse pourraient avoir un impact sur le résultat et la situation financière de l'office, c'est pourquoi ce point est un élément de réserve de mon rapport.

Les créances et les dettes viennent de l'ensemble des offices fusionnés, y compris de vieilles créances qui étaient dans les comptes des offices avant le passage à la comptabilité commerciale et qui n'avaient pas forcément de justification ou de documentation auprès du Trésor public. Dans le cadre du passage à la comptabilité commerciale et des fusions, ces comptes n'ont pas encore pu faire l'objet d'analyse de la part des services comptables et financiers, c'est pourquoi il y a également une réserve sur ces montants, qui font apparaître un solde net au crédit de 1 173 000 euros. Vous avez aussi des écarts pour les subventions d'investissement entre les états de gestion et la comptabilité, de 1 250 000 euros. C'est une autre réserve.

L'objectif pour l'office, après ces années difficiles d'intégrations, de fusions et de bascules comptables, est bien sûr d'analyser ces écarts pour pouvoir les résoudre, et qu'on puisse après en tirer les conséquences dans notre opinion.

Comme je l'ai dit, l'exercice a été marqué par les fusions. Les comptes qui vous sont présentés dans mon rapport, qui sont les comptes réglementaires, font la comparaison entre Valdevy avant fusion et Valdevy fusion, il y a donc une impossibilité de comparer les comptes. En revanche, dans le rapport financier, pour que vous ayez une meilleure compréhension, les comptes comparés 2021 et 2022 ont été faits sous un format dit comptablement proforma, c'est-à-dire qu'ils comparent des choses comparables. Enfin, un point de forme. Il y a eu des changements de méthode comptable auprès de l'Autorité des normes comptables sur la présentation des comptes en particulier des services d'intérêt économique général (SIEG), c'est-à-dire les activités qui rentrent dans l'intérêt général et les autres. Ces éléments ont bien été présentés dans les comptes de Valdevy.

J'ai terminé la présentation de mon rapport. Je voudrais remercier Mme VILLEGIER et ses équipes, parce que, si cela a été dur pour nous, constituer ces comptes leur a pris beaucoup de temps également.

**Mme DELAHAIE.**- Avez-vous des questions ? (*Non.*) Il me reste à remercier à mon tour Nathalie VILLEGIER et ses équipes pour tout le travail accompli. Je ne sais pas comment qualifier la somme de travail développé par les équipes.

Enfin, je dirai un mot sur la fusion, car je voudrais qu'elle soit derrière nous maintenant. Nous travaillons avec la direction générale pour que cet organisme soit viable et efficient, et réponde le mieux possible au projet politique que nous avons essayé de dessiner. Nous avons passé ces deux années, et le travail gigantesque qu'ont demandé ces fusions aurait valu une dotation de l'État. Quand je partirai de cet office, j'écirai sur les grandes lois de la République et leurs incidences sur les locataires, mais aussi sur les salariés des entreprises. Bien sûr, ce n'est pas facile pour les locataires, ils n'ont pas de chauffage parfois, ils râlent et ont raison de le faire, mais les personnes qui ont travaillé dans notre office n'ont pas compté leurs heures et sont toujours dans une grande difficulté. Ils veulent faire correctement leur travail, mais cette loi ne leur a pas facilité la vie.

Vous remercieriez vos équipes, même si nous le faisons régulièrement. Vous pouvez leur dire que nous avons confiance en eux et que nous savons que des jours meilleurs sont devant nous. Je crois en la justice sociale et en la justice en général, et, avec tout ce que nous avons fait, la situation s'améliorera forcément.

**M. CELATI.**- Vous dites que la fusion est terminée, mais il y aura une sortie au 31 décembre. Dans ce cadre, il y aura encore des changements entre les résultats de 2022 et ceux de 2023, et ils ne seront pas comparables.

**Mme DELAHAIE.**- Ne vous méprenez pas sur mes propos, je souhaite que cette fusion soit finie d'un point de vue du projet politique. Comme je l'ai demandé aux équipes, nous devons regarder devant dorénavant. C'est vrai que nous avons encore des difficultés, mais nous devons, pour nous-mêmes, nous émanciper de cette question de la fusion.

La fusion a été et est encore anxiogène, et elle est difficile à passer. Chacun sait qu'elle emporte encore des difficultés. Tous les directeurs généraux ici savent que c'est encore compliqué dans leurs équipes. Malgré tout, je souhaite que nous ayons maintenant des éléments de langage et que nous ayons une vision de l'avenir. Pour moi, cette fusion est terminée au sens politique du terme, même si elle n'est pas terminée

techniquement pour les raisons que vous exposez. Je sais que nous avons encore quelques ajustements à faire dans notre organisation et que cette fusion va fondamentalement nous prendre encore quelques années, mais nous ne pouvons pas vivre ainsi, dans la précarité, dans une situation anxiogène. Je pense aussi aux agents de Valdevy.

Nous ne minimisons pas ce que nous sommes en train de vivre, mais je pense que nous devons nous inscrire dans l'avenir et ne plus regarder cette fusion, qui reste une belle aventure, mais aussi symptomatique de beaucoup de difficultés qui nous ont demandé beaucoup d'efforts. Nous laissons partir Le Kremlin-Bicêtre, qui a fait son choix, au 31 décembre, c'est acté, et nous leur souhaiterons une bonne aventure. Je le dis depuis le début, il n'y a point de mariage réussi sans consentement. Chacun fera son chemin, et nous pouvons rêver un avenir meilleur à Valdevy. Malgré tout, c'est vrai que cette fusion aura encore un impact et laissera des traces, y compris dans les comptes.

Nous votons cette délibération.

***La délibération n° 1 est adoptée à la majorité (2 personnes ne prennent pas part au vote : Mme MUSEUX et M. LAURENT/ 2 s'abstiennent : Mme KANCEL et Mme AKOUHA),***

**Mme DELAHAIE.**- Puisque nous avons fait l'activité des commissions marchés, je vous propose de passer à la délibération n° 6.

#### **Délibération n° 6 : Mise en place d'un jury d'art pour la campagne des vœux 2024**

**Mme OUGIER.**- Bonsoir. Nous vous proposons ce soir d'initier un dispositif innovant.

Chaque année, le service communication, assez traditionnellement, propose et diffuse une affiche, une carte de vœux à l'occasion des vœux de la nouvelle année. C'est assez classique, les villes et les offices le font. Généralement, cette création graphique, qui est diffusée par voie d'affichage, sur les réseaux sociaux, en carte de vœux, etc., est faite soit en interne, soit par un prestataire. Cette année, nous vous proposons quelque chose de plus intéressant à notre sens : de valoriser les talents qui existent dans notre patrimoine, notamment les artistes professionnels qui y résident. C'est la première année, donc nous verrons comment cela se passe. Si ce dispositif fonctionne bien, nous reviendrons vers vous pour en faire un bilan.

Nous avons déjà lancé un appel à candidatures pour permettre aux artistes professionnels locataires qui disposent d'un numéro SIRET et qui sont constitués en micro-entreprise, par exemple, de candidater et de nous proposer une création visuelle, une création artistique. La délibération concerne le jury qui déterminera le choix de l'œuvre qui sera retenue pour être une sorte d'étendard de Valdevy, la création artistique qui servira à l'affichage, à la carte de vœux, et de façon générale à l'ensemble du plan de communication de Valdevy pour cette nouvelle année 2024.

Quelques éléments sur cet appel à candidatures. Il a été lancé pour sélectionner une œuvre qui sera déclinée en plusieurs supports. Cette œuvre aura pour cible les locataires par voie d'affichage, mais également l'ensemble des institutionnels à qui nous pouvons souhaiter les vœux de la nouvelle année par l'envoi de cartes de vœux, par exemple, et l'ensemble des personnels, à qui nous souhaitons une excellente année tous les ans notamment grâce à une carte de vœux. Il est prévu 1 000 euros pour l'artiste sélectionné, pour la création et la réalisation de l'œuvre et de 50 épreuves signées de cette œuvre. Nous avons ajouté dans la note – c'est dommage, cela aurait pu être une surprise – que nous offrirons à chacun et à chacune des membres du Conseil d'administration une reproduction de cette œuvre signée. Ce sera un petit cadeau de début d'année pour marquer le coup. Les 1 000 euros correspondent aux droits de reproduction, c'est ce que l'on appelle les droits d'auteur : nous achetons les droits d'auteur pour la reproduction de cette œuvre et pour sa diffusion via différents supports, cartes de vœux, affiches, etc.

Pour la sélection de l'œuvre, nous proposons au Conseil d'administration de désigner un jury d'art, qui sera composé comme suit : la présidente de Valdevy, un administrateur représentant les locataires, un ou une vice-présidente, un administrateur qui n'est pas représentant des locataires ou vice-président, ainsi que le secrétaire du comité social et économique (CSE), qui est également au sein du Conseil d'administration, ou son représentant. Les membres de droit seront la direction générale et moi-même, directrice générale

adjointe en charge des questions de communication. Le jury a vocation à se réunir une fois, dès la fin de la remise des candidatures. Nous vous donnerons la date, nous l'avons déjà choisie. Nous avons un *timing* relativement serré pour nous assurer de sélectionner cette œuvre et d'être dans les temps pour la faire reproduire, la diffuser, etc. Il se réunira au siège de Valdevy et privilégiera le consensus. Ce sera un moment assez agréable de discussion et d'échanges autour d'œuvres qui ont été transmises à Valdevy. À défaut, la majorité tranchera sur le choix de cette œuvre.

Bien entendu, nous vous ferons un bilan. Ce soir, je peux déjà vous faire un premier état d'où nous en sommes avec ce dispositif. Nous avons déjà reçu deux propositions différentes d'un seul artiste, cachanais, mais il reste encore un peu de temps pour répondre à l'appel à candidatures. Un autre artiste s'est renseigné et nous a dit vouloir candidater. Surtout, n'hésitez pas à en parler autour de vous, nous l'avons transmis au Conseil d'administration par mail, notamment aux artistes que vous connaissez qui vivent dans le patrimoine. Nous avons déjà des candidatures, et nous attendons que le délai s'écoule pour les présenter au jury.

Avez-vous des questions ?

**Mme DELAHAIE.**- Nous n'avons pris que des locataires ? Nous en avons parlé à de nombreuses reprises, mais je ne l'avais pas retenu.

**Mme OUGIER.**- Tout à fait. L'objectif est bien de valoriser les talents de notre patrimoine, de nos locataires.

**Mme DELAHAIE.**- Je pensais que nous avions élargi l'appel à candidatures aux villes.

**Mme OUGIER.**- Cette année, il est restreint aux locataires.

**Mme DELAHAIE.**- Il y a beaucoup de personnes qui y ont été, qui y sont ou qui y seront. Nous disons toujours que le logement social, ce ne sont pas seulement les locataires. Nous évaluerons le dispositif pour voir si nous avons assez de propositions.

**Mme OUGIER.**- Tout à fait.

**Mme KANCEL.**- Quand ce jury sera-t-il mis en place ?

**Mme DELAHAIE.**- Il se réunira le 16 novembre à 16 heures.

**Mme OUGIER.**- La clôture du dépôt des candidatures est le 15 novembre, la veille. Des affiches ont été diffusées pour informer les locataires.

**Mme DELAHAIE.**- Les représentants des locataires devront se mettre d'accord, et j'interrogerai les vice-présidents demain. Monsieur CARDOVILLE, vous y serez de fait, puisque vous êtes le secrétaire du CSE, ou votre représentant si vous ne pouvez pas ce jour-là. Nous n'avons pas besoin d'avoir les noms ce soir.

**Mme OUGIER.**- Non. Juridiquement, nous sommes très libres. C'est un dispositif assez volontariste. Si vous en êtes d'accord, ce soir le Conseil d'administration en valide le principe, et dans les jours à venir ce serait bien que nous arrêtions définitivement la composition de ce jury pour en solliciter les membres.

**Mme DELAHAIE.**- Très bien. Je vous propose de passer au vote.

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

### Délibération n° 3 : Plan de concertation locative 2023-2026

**Mme DELAHAIE.**- Un travail a été fait avec les représentants des locataires sur la mise en place de deux instances, une instance centralisée, qui rassemblera des représentants des locataires sur l'ensemble du territoire, et des instances locales. Nous voulions garder les deux échelons, un échelon centralisé, et un échelon plus local. Ce soir, il nous faut désigner, au titre de ce plan de concertation locative, cinq représentants des locataires habitant sur le patrimoine, désignés par les organisations locataires.

Avez-vous été informés ? Pouvez-vous nous donner les noms de ces représentants ?

*(Échanges hors micro.)*

D'accord, pour ce soir nous devons uniquement valider le plan qui a été discuté.

Je voulais dire un mot. C'est ma position depuis le début et elle n'a pas changé, je souhaite que nous ouvrons ces instances au-delà des confédérations nationales. Beaucoup de locataires sont aujourd'hui dans des amicales qui ne sont pas rattachées. Ici, à Arcueil, il y a un groupe très fort dans la résidence du Cirque, par exemple, qui n'est affilié à aucune des confédérations, et je regrette qu'ils ne soient plus associés.

J'en discuterai avec les vice-présidents, mais je veux convier ces personnes à une discussion sur les choix qui sont faits par notre organisme, comme je le faisais auparavant. Charge ensuite aux confédérations, si vous le souhaitez, de prendre contact avec elles. D'ailleurs, certaines ne sont peut-être pas totalement opposées au fait de rejoindre des confédérations. Ce sont des personnes qui se sont spontanément désignées pour porter notre organisme, et je trouve dommage de les exclure. Là où des représentants des locataires travaillent à la sauvegarde du patrimoine, ce sont les endroits où l'on vit mieux et où l'on protège mieux notre patrimoine bâti. Je pense qu'il faut faire un travail vis-à-vis de ces personnes.

Je tenterai donc, en tant que présidente, de les inclure dans des discussions locales. Ici, par exemple, quatre ou cinq personnes faisaient partie du conseil de concertation locative (CCL) d'Arcueil, et je veux les intégrer dans les discussions. Je pense que c'est important. Je comprends que les confédérations aient une place particulière qu'elles ne souhaitent pas laisser, mais cela nous pose un souci.

Avez-vous des interventions ? (*Non.*) Je vous propose de nous transmettre vos cinq représentants assez rapidement, et nous pourrons donner l'information au prochain Conseil d'administration. Nous passons au vote.

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

#### **Délibération n° 4 : Variation des loyers dans le secteur du Kremlin-Bicêtre**

**Mme DELAHAIE.**- Nous devons voter cette délibération parce que c'est réglementaire, mais nous n'allons pas donner notre point de vue dessus. Pour que Le Kremlin-Bicêtre puisse procéder à sa variation de loyers sur le prochain exercice, il faut que nous prenions la décision aujourd'hui.

**M. AGGOUNE.**- Au même titre que Le Kremlin-Bicêtre, je ne prendrai pas part au vote considérant les engagements que son bailleur prendra dans le futur. Il assumera ces 3,5 %. Je ne suis pas opposé à l'augmentation à ce pourcentage des offices, mais je ne prendrai pas part au vote des engagements que ce bailleur et cette Ville prennent sur leur patrimoine pour l'année 2024. Chacun fera ce qu'il veut, l'essentiel est qu'une voix permette l'ambition du projet du Kremlin-Bicêtre.

**Mme DELAHAIE.**- J'avoue ne pas être certaine d'avoir bien compris.

**M. AGGOUNE.**- Les 3,5 % d'augmentation que nous allons voter engagent l'organisme futur du Kremlin-Bicêtre pour les loyers qu'il émettra en 2024. Ce n'est plus une responsabilité Valdevy. Or, je ne peux pas voter quelque chose qui n'engage plus le bailleur que je suis, mais la future société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Kremlin-Bicêtre. Je ne veux pas prendre part au vote parce que, demain, au Kremlin-Bicêtre, quelqu'un pourrait nous reprocher d'avoir augmenté de 3,5 % les loyers. Je n'ai pas à prendre cette responsabilité.

Pour ces raisons, je ne prendrai pas part au vote, partant du principe qu'il suffit qu'un seul administrateur vote pour. C'est le choix du Kremlin-Bicêtre, des élus du Kremlin-Bicêtre, et la délibération doit passer, mais c'est mon choix politique de ne pas prendre part au vote.

**Mme DELAHAIE.**- Personnellement, je voterai cette délibération parce que je me suis engagée à permettre la sortie du Kremlin-Bicêtre. Si tout le monde s'abstient, je prendrai la responsabilité de voter cette délibération afin que...

**M. AGGOUNE.**- Je ne m'abstiens pas, je ne prends pas part au vote. Ce n'est pas la même chose. Cela pose-t-il un problème, Nathalie ?

**Mme VILLEGIER.**- Je vais regarder.

**Mme DELAHAIE.**- Je ne veux pas être tatillon, mais c'est le cas de l'ensemble des votes que nous avons fait depuis quelques mois. J'ai eu la même discussion sur le programme de renouvellement urbain d'intérêt

régional (PRIR). On m'a demandé de le signer, alors même que je ne sais pas exactement comment il atterrira. Je l'ai signé parce que j'ai un engagement.

**M. AGGOUNE.**- Je ne prends pas part au vote par respect vis-à-vis du Kremlin-Bicêtre. C'est une décision du Kremlin-Bicêtre. Si cela ne remet pas en cause l'augmentation des loyers de 3,5 %, je préfère ne pas prendre part au vote, par parallélisme avec ce qui a été fait.

**Mme VILLEGIER.**- Pour moi, ne pas prendre part au vote est une forme d'abstention. Pour adopter cette délibération, il nous faut « la majorité des membres présents ou représentés ayant voix délibérative ». Je ne sais plus combien de présents ou représentés nous sommes, M. CELATI étant parti sans donner son pouvoir.

**Mme CHARBONNIER.**- J'aimerais savoir pourquoi nous devrions voter une augmentation concernant les loyers du Kremlin-Bicêtre alors que son patrimoine sortira de Valdevy à la date du 31 décembre. Je sais qu'il y aura une proposition d'augmentation des loyers au prochain Conseil, cela ne me semble donc pas très logique. Ce vote est-il vraiment une obligation ? Le Kremlin-Bicêtre a-t-il l'intention de faire cette augmentation au 1<sup>er</sup> janvier ?

**Mme VILLEGIER.**- C'est réglementaire. Si nous voulons que la délibération d'augmentation des loyers prenne effet au 1<sup>er</sup> janvier, nous devons la prendre deux mois auparavant. C'est une des rares délibérations qui ne prend effet que deux mois plus tard. Valdevy ne sera plus propriétaire de ces biens au 1<sup>er</sup> janvier, c'est vrai, mais si nous voulons que cette augmentation prenne place au 1<sup>er</sup> janvier, elle doit être prise avant.

La coopérative Kremlin-Bicêtre Habitat, qui souhaite augmenter ses loyers à effet du 1<sup>er</sup> janvier, ne peut pas délibérer puisqu'il n'est pas encore propriétaire. Dans la délibération, nous rappelons que, considérant que la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat souhaitait procéder à des augmentations de loyer à compter de janvier 2024, ce qui implique que le Conseil d'administration de Valdevy, actuel propriétaire, délibère sur cette augmentation. Nous précisons alors que le Code de la construction et de l'habitation dispose que les délibérations d'augmentation des loyers doivent être transmises au préfet deux mois avant leur entrée en vigueur.

C'est la contraction de ces deux choses qui fait que, réglementairement, nous sommes obligés de prendre la délibération maintenant si nous voulons qu'elle soit appliquée au 1<sup>er</sup> janvier.

**M. RABUEL.**- C'est une décision qui est envisagée concernant un patrimoine immobilier qui n'appartiendra pas à Valdevy à partir du 1<sup>er</sup> janvier. Valdevy a-t-il même la capacité de prendre une telle décision ? Je pense que non. Je suis juriste, et cela me perturbe.

**Mme VILLEGIER.**- Nous nous sommes posé la question dans le cadre des fusions, puisque nous avons le même sujet. Chacun des organismes a délibéré sur ses augmentations de loyer deux mois avant la fusion pour qu'elles puissent prendre effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

Nous avons posé la question à la DRIHL pour savoir si c'était à nous de délibérer puisque nos conseils d'administration ne seraient plus propriétaires du patrimoine après la fusion. Sa réponse était la suivante. En tout état de cause, ces délibérations ne sont exécutoires que deux mois après avoir été transmises à la préfecture. De ce fait, c'est atypique, mais c'est bien le propriétaire du patrimoine qui doit délibérer. C'est ce qui nous avait été répondu. La coopérative n'est pas encore le propriétaire, elle n'est donc pas capable de délibérer sur ce patrimoine.

**M. RABUEL.**- Pour moi, Valdevy ne l'est pas non plus.

**Mme DELAHAIE.**- Excusez-moi, mais nous sommes dans un cas d'école. En tant que présidente, depuis un an et demi, j'ai une posture politique d'accord qui est que nous exécutons ce que les maires ont décidé dans leurs villes. Jean-Luc LAURENT a choisi de sortir, j'ai pris la décision d'enclencher cette sortie du Kremlin-Bicêtre, donc peu importe ce que je pense de l'augmentation des loyers, de cette délibération comme des autres. Oui, je n'en serai plus quitte au 1<sup>er</sup> janvier, mais nous sommes dans une situation particulière.

J'ai voté toutes les autres délibérations, peu importe ce que je pouvais en penser. Excusez-moi, mais je ne vois pas où est le souci.

**M. RABUEL.**- Vous ne voyez pas ?

**Mme DELAHAIE.-** Non. C'est pour le plan de trésorerie du Kremlin-Bicêtre. Jean-Luc LAURENT m'a demandé d'inscrire cette délibération pour que l'augmentation de loyer soit effective au 1<sup>er</sup> janvier. Je l'ai fait.

**M. RABUEL.-** Vous vous êtes engagée, et c'est tout à votre honneur. Simplement, je questionne la régularité juridique de votre engagement, car cela m'interpelle. S'il y avait un recours, je pense que cette délibération serait en danger quant à sa régularité.

**Mme DELAHAIE.-** C'est ce que nous avons fait à chaque fusion. C'est exactement la même chose pour la signature du PRIR. Au 1<sup>er</sup> janvier, nous ne serons plus quittes de l'ensemble des actes ou des délibérations que nous avons prises pour Le Kremlin-Bicêtre, mais nous le savons depuis que nous connaissons la date de sortie du patrimoine.

**M. AGGOUNE.-** Par rapport à ce que nous discutons sur le « ne prend pas part au vote », j'ai trouvé la question écrite suivante : « M. Jean-Louis MASSON attire l'attention de M. le ministre de l'Intérieur sur le fait que lorsqu'un élu municipal a un intérêt personnel dans le vote d'un dossier, il doit s'abstenir de participer au débat et au vote du conseil municipal. Si plusieurs élus sont concernés, leur non-participation peut conduire à ce qu'il n'y ait plus de quorum pour délibérer. Dans cette hypothèse, il lui demande si la seule présence des intéressés est possible et si cela peut suffire pour qu'ils soient comptabilisés dans le quorum. »

La réponse du ministre est précisée comme suit : « Les conséquences de la présence d'un conseiller municipal intéressé lors du vote d'une délibération sont différentes d'un point de vue administratif et pénal en matière d'administratif. Le Code général des collectivités territoriales précise que "sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet". Toutefois, le juge administratif considère que la seule présence du conseiller intéressé à l'affaire, sans participer au vote, ne suffit pas à entacher d'illégalité la délibération. » Si je comprends bien, nous pouvons ne pas prendre part au vote, cela n'entache pas le quorum. « Sa participation aux travaux préparatoires et aux débats précédant l'adoption d'une telle délibération ne sera susceptible d'entraîner son illégalité que s'il apparaît que le conseiller municipal intéressé a été en mesure d'exercer une influence sur le résultat du vote. »

**Mme DELAHAIE.-** Je vous propose de mettre cette délibération au vote. Si elle est attaquée, chacun en assumera les conséquences. Je ne peux pas vous dire mieux.

**Mme VILLEGIER.-** D'après le Code de la construction et de l'habitat, il nous faut la majorité des personnes présentes ou représentées.

**M. AGGOUNE.-** Si sur 15 votants 14 s'abstiennent, la majorité est de 1.

**Mme DELAHAIE.-** La question ne porte pas sur l'abstention mais sur le « ne prend pas part au vote ». Quand vous ne prenez pas part au vote, vous ne vous exprimez pas, vous ne participez pas au vote. Au contraire, une abstention est comptabilisée comme un vote.

**M. RABUEL.-** Je pense qu'un magistrat considérera que ne pas prendre part au vote revient à s'abstenir. Si on considère qu'il faut la majorité des présents à chaque vote, toutes les abstentions valent un vote contre.

Que ceux qui veulent s'abstenir s'abstiennent, vous ferez le comptage de ceux qui s'opposent à cette résolution et de ceux qui y sont favorables. Vous pouvez considérer ceux qui ne veulent pas prendre part au vote comme des abstentions, et vous vérifierez demain sur un plan juridique si la résolution est adoptée ou non. Si, malheureusement, elle ne passe pas, alors elle ne passe pas. De toute façon, le Conseil est souverain.

**Mme DELAHAIE.-** Je veux que chacun prenne conscience des conséquences si cette délibération n'est pas adoptée. Nous avons le droit de ne pas la faire passer, bien sûr, mais cela entraînera un manque à gagner dans le budget sur lequel Le Kremlin-Bicêtre compte pour l'année 2024. Si nous attendons le prochain Conseil pour passer cette délibération, c'est-à-dire autour du 15 décembre, elle ne sera applicable qu'au 15 février, ce qui fera un trou dans leur budget.

Personnellement, je ne voterai pas contre. D'ailleurs, si nous avons pu nous mettre d'accord de notre côté pour que les choses soient en règle pour le 1<sup>er</sup> janvier, cela n'aurait pas été plus mal non plus. Je vous propose de passer au vote.

**La délibération n° 4 est rejetée (4 pour : Mme MUSEUX, Mme DELAHAIE, M. LAURENT et M. LANNEL, 2 contre : Mme KANCEL et Mme AKOUHA ; 10 abstentions : M. CHASTAGNAC, Mme BRIENZA, M. GARZON, M. MARMIGNON, Mme CHARBONNIER, Mme PESCHEUX, Mme MENDES, Mme JAY, M. CAMIER, Mme DI MERCURIO ; 4 ne prennent pas part au vote : M. RABUEL, M. AGGOUNE, M. BELL-LLOCH et M. LADIRE)**

#### **Délibération n° 5 : Résidentialisation de la résidence Paul-Vaillant-Couturier à Villejuif – Validation du plan de financement et demande de subventions**

**Mme DELAHAIE.**- Monsieur CHASTAGNAC, voulez-vous dire un mot sur cette délibération ?

**M. CHASTAGNAC.**- Un mot rapide. La note est complète, mais je veux préciser que cette opération fait l'objet d'une large consultation et concertation avec les habitants. Un collectif d'habitants a été mis en place il y a plusieurs mois maintenant, qui a commencé à travailler sur cette résidentialisation. Nous y associons l'ensemble des acteurs de ce quartier, commerçants, service public, etc., pour réfléchir à la problématique de résidentialisation de ce quartier.

Comme il n'est pas indiqué dans la note, je voulais souligner ce travail en commun de construction très positif que nous avons lancé avec les locataires pour avancer sur ce projet, qui est à la fois très ambitieux et très attendu par un grand nombre de locataires et d'habitants.

**Mme DENIMAL.**- Il s'agit d'une résidence de 540 logements, mais elle est un peu particulière puisqu'elle est complètement ouverte et qu'il y a des équipements publics au sein même de la résidence, bien que l'intégralité de la parcelle appartienne à Valdevy. On y trouve une crèche, une école, des commerces, une salle de box... Il y a beaucoup d'activités. De ce fait, beaucoup de personnes transitent via cette résidence, d'autant plus qu'elle est à proximité d'une station de métro. Cela entraîne de gros problèmes de stationnements, et donc de l'inquiétude des locataires.

Les gens se garent n'importe où, et les locataires qui rentrent chez eux n'ont pas de place la plupart du temps. La problématique première était donc le stationnement, mais nous avons élargi largement le sujet. Nous nous intéressons maintenant à un terrain multimodal de sport à côté, et nous avons une réflexion beaucoup plus large sur le cheminement des voiries, sur les poches de stationnement, mais aussi sur la végétalisation pour rendre les sols plus perméables, etc.

Cette opération aurait un prix de revient de 2 750 000 euros. Nous sommes allés chercher beaucoup de subventions. Nous avons une subvention de la Région pour lutter contre les îlots de chaleur par la végétalisation et la perméabilisation des sols, et nous avons trois subventions du Département, pour la résidentialisation, pour créer des places pour les vélos, et pour planter des arbres, dans le cadre du plan « 50 000 arbres ». Nous avons également une subvention importante de la Ville de 500 000 euros, et un prêt à la Caisse des dépôts de 1 480 000 euros. Pour ce qui concerne les fonds propres, ils seront sollicités à hauteur de 78 000 euros.

**Mme DELAHAIE.**- Merci, Aurélie. Avez-vous des questions ? *(Non.)* Nous passons au vote.

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

#### **Délibération n° 7 : Délégation de signature à Mme Angélique VAMPARYS**

#### **Délibération n° 8 : Délégation de signature à M. Afif BOUHASSOUNE**

**Mme DELAHAIE.**- Je vous propose de voter ces deux délibérations en même temps.

La première délégation de signature est pour Mme Angélique VAMPARYS. Vous lui souhaiterez la bienvenue, même si je l'ai déjà fait. C'est notre nouvelle directive d'agence du Chaperon Vert sur les villes d'Arcueil et Gentilly. Vous savez qu'une agence était sur les deux villes de façon historique, et nous avons gardé le même découpage.

La deuxième délégation de signature est pour M. Afif BOUHASSOUNE, responsable du service gros sinistres, contrats et marchés.

Je vous propose de voter ces deux délibérations.

*Les délibérations n<sup>os</sup> 7 et 8 sont adoptées à l'unanimité.*

#### **Délibération n° 9 : Rémunération de la directrice générale (intéressement)**

**Mme DELAHAIE.-** Cette délibération vise à permettre à la directrice générale d'accéder à la prime d'intéressement pour l'exercice 2023. Cette prime a été conclue dans l'accord d'entreprise en date du 30 janvier 2022.

Avez-vous des questions ? (*Non.*) Nous passons au vote.

*La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.*

**Mme DELAHAIE.-** Notre prochain Conseil d'administration sera le 18 décembre, à 18 heures.

Je vous remercie de votre présence, portez-vous bien et prenez soin de vous. Je remercie également la sonorisation, qui est arrivée en urgence. C'était agréable de pouvoir s'entendre. Merci beaucoup.

*La séance est levée à 21h10.*

**Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 8 novembre 2023.**