

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

9 octobre 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, M. Serge CAMIER, M. Joël CARDOVILLE, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, M. François DOUCET, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Patrick MARMIGNON, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE,
M. Pascal BRAND donne pouvoir à Mme Marie-Louise KANCEL,
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
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,
M. Philippe LESPINASSE donne pouvoir à Mme Marie-Louise KANCEL.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR,
Mme Anne-Cécile GROENE.

La séance est ouverte à 18 h 14

Introduction par Mme DELAHAIE.

Le quorum étant atteint, 23 administrateurs présents ou représentés. La séance est ouverte.

Il est proposé de modifier l'ordre du jour afin de passer la délibération n°10 en premier et d'attendre l'arrivée de Monsieur LADIRE pour voter la délibération n°2 qui concerne Vitry-sur-Seine.

Approbation du procès-verbal de la séance du 11 juillet 2023

Le procès-verbal de la séance du 11 juillet 2023 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 10 : Renouvellement partiel du Conseil d'administration

Vu la délibération n°1 du Conseil d'Administration du 7 mars 2022, qui prend acte de la composition du Conseil d'administration et notamment de :

- Madame Véronique CHALMANDRIER, désignée par l'UDAF
- Monsieur Miguel DONGUY, représentant des locataires, au titre de la CGL,

Considérant le départ à la retraite de Madame Véronique CHALMANDRIER, représentant l'UDAF,

Et les démissions successives de Monsieur Miguel DONGUY et de Madame Djemaa MOUSSA

(représentants des locataires au titre de la CGL).

Madame Anne-Cécile GROENE remplace Madame CHALMANDRIER, pour représenter l'UDAF.

Monsieur Patrick MARMIGNON remplace Monsieur Miguel DONGUY et Madame Djemaa MOUSSA, successivement démissionnaires, pour représenter les locataires (au titre de la CGL).

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 10.

Délibération n° 1 : Autorisation de cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Considérant que la cession du patrimoine situé le territoire du KREMLIN-BICETRE ne remet pas en question le respect du seuil de regroupement de la loi ELAN, la structure VALDEVY après cession comptera environ 15 000 logements sociaux familiaux.

Considérant que lors du Conseil d'Administration du 6 juin dernier, les membres ont pris acte de l'offre d'achat émise le 5 mai 2023 par la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat pour un montant de 34,3 M€ .

Considérant que cette offre a pu être précisée par la suite en réunion (notamment sur le transfert des personnel, les modalités de paiement du prix,...) et qu'un courrier venant préciser cette offre a été émis le 5 juillet 2023 ; ce qui a permis de constituer un dossier en vue de l'information-consultation du CSE le 7 juillet 2023, dossier également présenté au Conseil d'Administration du 11 juillet 2023.

Considérant que le prix des cessions de logements entre bailleurs sociaux est librement fixé et que la méthode de valorisation et de fixation du prix utilisée en l'occurrence résulte de calculs usuels dans le cadre des cessions entre bailleurs sociaux.

Considérant que l'incidence financière de cette cession correspond aux intérêts de VALDEVY et que la Banque des Territoires, principal prêteur de VALDEVY, a pu apprécier la trajectoire financière de VALDEVY en tenant compte de cette modification de périmètre et est prête à nous accompagner dans le cadre d'une convention de partenariat.

Considérant que l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit, en cas de cession de logements sociaux, le transfert des emprunts et le maintien des garanties d'emprunt, sauf opposition des créanciers et garants.

Considérant que le CSE a rendu un avis favorable sur ce projet de cession.

La délibération n° 1 est adoptée à la majorité. deux ne prennent pas part au vote : M. LAURENT et Mme MUSEUX, un contre : M. CELATI, une abstention : M. M'HALLAH),

Délibération n° 3 : Financement de la réhabilitation Gentilly à Villejuif

Vu les précédentes délibérations du conseil d'administration de l'OPH de VILLEJUIF en date des 12 décembre 2019 et 2 décembre 2021 engageant la réhabilitation du bâtiment situé 84-90 rue de Gentilly à Villejuif, puis précisant son programme et validant son plan de financement prévisionnel.

Considérant que le prix de revient prévisionnel a augmenté (notamment après prise en compte des résultats de l'appel d'offres, de travaux supplémentaires,...) et qu'il convient de ce fait de modifier le plan de financement de l'opération et d'autoriser le recours aux financements définitifs, ainsi qu'aux garanties liées.

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

Délibération n° 6 : Construction de 34 logements Candon Villejuif

Considérant que, dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Lebon-Lamartine à Villejuif, le programme « CANDON » est la première opération de construction de logements sociaux sur site (34 logements).

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la répartition des emprunts, sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement.

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

Délibération n° 8 : Construction de 66 logements ZAC Grand Parc

Considérant que, dans le cadre reconstitution hors site NPNRU des logements du quartier Lebon-Lamartine à VILLEJUIF, le programme « CAMPUS GRAND PARC 116 rue Edouard VAILLANT » est une opération en VEFA de 66 logements.

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : la baisse de 300 k€ des subventions est compensée par une mobilisation accrue d'emprunts (dont la ventilation a par ailleurs été modifiée), sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération.

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 7 : Construction de 43 logements Stalingrad Villejuif

Considérant que, dans le cadre reconstitution hors site NPNRU des logements du quartier Lebon-Lamartine à VILLEJUIF, le programme « STALINGRAD » est une opération en VEFA de 43 logements.

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la répartition des emprunts, sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement.

[Début de l'enregistrement]

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas de questions, nous passons au vote.

La délibération n° 7 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 4 : Financement complémentaire de la réhabilitation Clément-Ader à Arcueil

Mme DELAHAIE.- Nous devons voter une autorisation de contracter des emprunts et de solliciter des garanties d'emprunts pour les 180 logements de la cité Clément-Ader, dont la réhabilitation arrive presque à son terme. Vous avez beaucoup entendu parler de cette opération, surtout les Arcueillais. Nous n'avons pas eu beaucoup de chance avec deux entreprises, puisqu'il y a eu des liquidations judiciaires et des faillites.

Nous sommes aujourd'hui en contentieux avec l'entreprise Steam, mais nous devons impérativement terminer les travaux, nous n'avons pas le choix. Les logements intérieurs ont été faits, mais il reste l'extérieur. Nous sommes donc dans l'obligation de contracter deux prêts, de 1 669 383 euros et de 1 890 000 euros, l'un sur 35 ans, l'autre sur 25 ans. Par la suite, nous espérons que nous pourrions récupérer ce qui nous est dû dans le cadre du contentieux.

Si vous n'avez pas de questions, nous passons au vote.

La délibération n° 4 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 5 : Signature de l'acte d'acquisition de l'ancienne gendarmerie de Cachan

Mme DI MERCURIO.- Ce projet avait été initié par Cachan Habitat, Édith PESCHEUX et Nathalie VILLÉGIER le connaissent bien. Nous arrivons à un délai qui nous est imposé par le Conseil départemental, celui du 31 décembre 2023, pour signer l'acte d'acquisition de ce bien. Ce dernier est particulier, il a une belle valeur et une belle qualité architecturale, et, dans le cadre d'un projet d'acquisition-amélioration, nous pourrions y réaliser sept logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Cela fait peu de logements, néanmoins c'est symbolique de créer du logement très social en plein cœur de ville, puisque ce bien se trouve à proximité immédiate de la mairie de Cachan. Ce sera un projet de belle facture, et nous allons le présenter aux habitants lors d'une réunion publique la semaine prochaine. Ce projet a connu une certaine lenteur en lien avec les fusions, mais aussi à cause d'un squat qui a été compliqué à gérer, nous sommes donc contents d'en voir l'issue.

Mme PICARD.- Nous achetons au Conseil départemental, qui est propriétaire du bien et qui avait intégré la vente dans ses budgets, c'est pourquoi il nous presse de finaliser ce dossier avant le 31 décembre. Nous avons essayé avec la Ville de déplacer l'acte de vente, mais nous n'y parvenons pas. Nous risquons de voir nos discussions échouer et de ne pas pouvoir mener à bien ce projet si nous ne signons pas avant le 31 décembre, nous serons donc amenés à signer l'acte de vente avant que la purge des éventuels recours contre le permis soit finalisée. C'est ce qui est indiqué dans l'article 1. Il nous semblait important que cette information vous soit signifiée et que vous m'autorisiez à signer avant cette purge. Nous espérons qu'il n'y aura pas de recours.

Voilà, pour que les choses soient tout à fait connues des membres du Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE.- Merci de cette précision. Nous passons au vote.

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

Délibération n° 9 : Délégation de signature Christophe ACHOURI

Mme DELAHAIE.- M. Christophe ACHOURI est le responsable de l'agence du Kremlin-Bicêtre par intérim.

Dans le cadre des deux derniers mois pour l'agence du Kremlin-Bicêtre, nous avons demandé à M. ACHOURI, ancien directeur d'une autre agence de Valdevy, de bien vouloir occuper le poste de responsable de l'agence par intérim pour que les affaires courantes soient traitées. Pour cela, il lui faut pouvoir disposer de la signature. C'est une formalité, mais je vous demande de la prendre en compte.

Nous passons au vote.

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

18h55M. LADIRE rejoint la séance.

Délibération n° 14 : Composition de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial de Villejuif

Mme DELAHAIE.- À la suite de l'installation de Mme Anne-Cécile GROENE en tant que représentante de l'Udaf en début de séance, nous devons acter qu'elle prend la place de Mme CHALMANDRIER comme membre de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de Villejuif.

Nous passons au vote.

La délibération n° 14 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 2 : Signature convention Vitry-sur-Seine

Mme DELAHAIE.- J'ai demandé de reporter cette délibération, qui autorise la directrice générale à signer cette convention, en fin de séance pour laisser à Luc LADIRE la chance d'en dire un mot.

M. LADIRE.- Merci, et désolé de mon retard.

Je veux dire que les Vitriots attendent cette convention depuis longtemps, de même que nous, municipalité, puisqu'elle permet de mettre en œuvre un projet de rénovation, très attendu pour le cœur de ville de Vitry-sur-Seine, de plus de 200 logements, avec la destruction d'une barre au niveau de Barbusse et des Maisons. Évidemment, cela vient aussi impacter Valdevy.

Cette convention acte un projet d'envergure, avec une enveloppe assez importante, de l'ordre de 60 millions d'euros ou 70 millions d'euros avec l'ANRU, pour la démolition et la reconstitution des logements. Cela comprend une résidentialisation au niveau de Germain-Defresne de 89 logements et de 367 logements au niveau de Vilmorin. C'est très bien pour des territoires comme la Ville de Vitry-sur-Seine et Valdevy, puisque,

comme vous le savez, sans ces opportunités de financement de l'ANRU pour des constructions neuves, nous avons très peu de moyens. Je me félicite que nous puissions mettre en œuvre cette convention-cadre, qui va nous permettre de réaliser cette réhabilitation tant attendue par les habitants. Pour vous donner un exemple, à Germain-Defresne les locataires ont encore des salles de bain avec une baignoire sabot et des chasses d'eau avec chaîne, comme dans les films. Vous comprenez bien l'urgence.

Cela a évidemment un coût pour Valdevy. Même si l'ANRU nous donne un peu d'argent, le bailleur doit investir ses fonds propres, et l'organisation du relogement sera très importante aussi, avec un phasage conséquent. Valdevy en a l'habitude, nous avons des ANRU dans d'autres communes, mais c'est vrai que c'est un moment important, puisque certains locataires sont très attachés à leur logement et y ont vécu toute leur vie. Je pense notamment aux plus âgés, aux retraités. Les locataires les plus anciens sont un couple, ils ont 95 et 96 ans, et ils aimeraient mourir dans leur logement, c'est vous dire à quel point ils y sont attachés.

C'est malgré tout une opération qui revêt pour nous une grande importance au regard de sa localisation en centre-ville et de tous les enjeux qu'elle soulève, notamment au niveau thermique. Dans les nouvelles constructions, nous allons faire des choses plus apaisées, avec des immeubles de peu d'étages. C'est un beau projet.

Je remercie aussi la direction générale de Valdevy pour la rénovation que l'on va entreprendre à Mario-Capra, qui n'avait pas été retenue dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) par l'ANRU, malgré tous les stigmates que cette résidence peut comporter, comme d'autres cités du patrimoine de Valdevy. C'est une revalorisation classique qui y sera portée.

Je souhaitais apporter ces éléments de contexte pour que tout le monde comprenne l'enjeu de ce projet. Souvent, on pense que c'est un épiphénomène et que, au regard de nos villes et d'un bailleur comme le nôtre, c'est normal que nous ayons des fonds de l'ANRU. Néanmoins, ce n'est pas une chose aisée, il faut déposer les dossiers, montrer patte blanche, démontrer le sérieux et la faisabilité des projets, présenter un phasage avec le temps de construction, etc. Je rappelle aussi que l'ANRU nous aide, mais dans un contexte particulier.

Nous, bailleur, préférons garder notre patrimoine et le réhabiliter plutôt que de le détruire. Détruire du logement social, pour nous, c'est aussi le signe que nous ne préservons pas un bâti qui a de l'importance, d'autant plus aujourd'hui, au regard de la crise du logement que nous vivons, où nous avons besoin de construire du logement social. Pour nous, c'est un crève-cœur de détruire, mais c'est une des conditions de l'ANRU dans ses conventions. Pour avoir des subventions, il faut démolir. Quand on démolit, on est amené à ne pas forcément reconstruire l'offre où les locataires ont l'habitude d'habiter, c'est pourquoi je dis que cela nécessite un effort surhumain pour tout le monde. Ce projet touche à l'humain. Ce sont des locataires qui ont habité 40 ans dans un quartier, et nous devons les déplacer. En plus, Vitry-sur-Seine est une ville assez vaste, on pourrait croire que l'on va facilement d'un point à un autre, mais selon les dessertes cela peut prendre une demi-heure ou 40 minutes.

Ce n'est pas un choix aisé pour nous, mais nous devons prendre des décisions si nous voulons aborder cette mutation urbaine avec l'ambition que nous nous donnons. Je pense que l'ANRU nous a donné une opportunité, et Valdevy et la Ville de Vitry-sur-Seine ont su s'en saisir. J'en suis satisfait, et je suis fier pour les habitants, pour ce que cela apportera dans leur quotidien dans les années à venir.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ?

M. M'HALLAH.- Vous êtes intervenu, Monsieur LADIRE, concernant le choc psychologique de la destruction du quartier Germain-Defresne pour les locataires. Personnellement, j'étais locataire d'un groupement qui s'appelait Balzac et je peux confirmer qu'il y a une mémoire collective des locataires, on crée du lien social, des connaissances, dans un lieu bien défini. Il faudra donc les accompagner dans ce changement d'environnement pour qu'ils puissent se retrouver dans leur nouveau logement.

Mme DELAHAIE.- Merci. Je vous propose de voter cette délibération.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité.

Mme DELAHAIE.- Je vous informe ensuite que nous avons retiré les délibérations 11, 12 et 13 de l'ordre du jour.

Mme PICARD.- Effectivement, c'est une erreur que nous avons faite. Le Conseil d'administration ayant délégué la compétence d'ester en justice au Bureau, il y aurait un risque à vous laisser délibérer sur ces délibérations, c'est pourquoi nous sommes obligés de les retirer. À la place, nous devons organiser un Bureau pour passer ces trois délibérations me permettant d'ester en justice.

Délibération n° 11 : Autorisation d'ester en justice (PISCONE/Valdevy)

Point retiré de l'ordre du jour.

Délibération n° 12 : Autorisation d'ester en justice (JALEL/Valdevy)

Point retiré de l'ordre du jour.

Délibération n° 13 : Autorisation d'ester en justice (SHAKER/Valdevy)

Point retiré de l'ordre du jour.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions diverses ?

Mme KANCEL.- J'aurais une question concernant les charges locatives. C'est un thème qui revient de manière récurrente dans les interrogations des locataires, ils veulent notamment savoir si un *timing* a été prévu à ce sujet ou s'il sera traité par la structure suivante. Avez-vous des éléments d'information à ce sujet ?

Mme VILLÉGIÉ.- C'est un sujet que nous avons déjà évoqué en questions diverses du Conseil d'administration. Nous sommes chargés de traiter les régularisations des charges, y compris de l'année en cours, c'est-à-dire 2023. Nous avons un projet pour nous en occuper, mais c'est compliqué puisque nous devons les passer dans un ancien outil informatique et les rebasculer dans notre nouvel outil informatique. L'objectif serait de traiter celles de 2020 et 2021 au premier trimestre, avec celles de 2022 si possible, mais je ne sais pas si nous y arriverons. En tout état de cause, Valdevy restera en charge sur ces sujets, et la nouvelle structure fera la régularisation des charges 2024.

M. CELATI.- Une date est-elle prévue pour la réunion du groupe de travail sur la convention d'utilité sociale (CUS) ?

Mme PICARD.- Pas encore, mais nous avons eu un rendez-vous avec la DRIHL mi-septembre et une trame va vous être présentée. Nous avons une réunion de travail interne la semaine prochaine, puis nous pourrons faire une réunion de groupe de travail avec les membres du Conseil d'administration. Ce sera assez rapide maintenant.

Nous avons été retardés parce que, sur la première partie, il y a des éléments patrimoniaux à intégrer et nous étions en attente des nouvelles étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE). Il nous en manque encore quelques-unes, mais cela ne nous empêche pas de faire cette première partie patrimoniale sous forme d'orientations. C'est ce que nous avons vu avec la DRIHL, elle a validé ce principe. Nous pouvons donc enfin terminer la CUS et enchaîner sur le groupe de travail. Vous allez y être associés, ainsi que la gouvernance, l'objectif étant une présentation en Conseil d'administration au mois de décembre, en même temps que le plan stratégique de patrimoine (PSP). Nous validerons les deux ensemble.

Nous avons également à travailler avec les associations de locataires. Le plan de concertation locative (PCL) leur a été proposé, mais elles ne l'ont pas validé. Nous attendons encore. J'en appelle aux membres du Conseil d'administration représentant les locataires pour que vos organisations nous fassent un retour, puisque c'est avec le PCL que nous pouvons travailler sur la validation et la concertation sur la CUS.

Mme DELAHAIE.- Merci.

Nous avons beaucoup parlé de logements que nous allons construire, dans lesquels nos locataires vont se projeter, permettez-moi donc d'avoir une pensée ce soir pour toutes les personnes qui vivent dans des situations de guerre, que ce soit les Ukrainiens, les habitants d'Israël, ceux de Gaza, ou ceux du Haut-Karabagh, dont on parle très peu. Si vous ne le saviez pas, 100 000 personnes ont quitté le Haut-Karabagh pour rejoindre les frontières de l'Arménie et sont sans toit. Nous construisons des logements, nous essayons d'insérer les locataires dans un site pour qu'ils se sentent en sécurité, je voulais donc avoir une pensée, au nom de notre organisme, pour ceux qui n'ont plus de toit et ceux qui sont décédés dans les derniers jours.

Le prochain Conseil d'administration sera le 8 novembre. Il ne me reste plus qu'à vous souhaiter un bon retour.

La séance est levée à 19 h 13

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 9 octobre 2023.