

Délibération N°8

Note explicative

Date : 26 février 2024

À l'attention du Conseil d'Administration

Service émetteur : Direction Générale Adjointe MOA

Objet : Réhabilitation de 211 logements situés à la Cité Raspail à Arcueil.
Présentation au Conseil d'Administration du plan de financement prévisionnel.

Le Conseil d'Administration d'OPALY du 22 septembre 2020 a accepté d'engager l'opération de réhabilitation de 211 logements sur la cité Raspail à Arcueil et son plan de financement prévisionnel, et a autorisé l'obtention du Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB) auprès de la Banque des territoires.

Présentation de l'opération

VALDEVY a engagé la réhabilitation de 211 logements sur la cité Raspail. Cette réhabilitation a pour but l'amélioration thermique de la résidence ainsi que le confort des logements.



Les principaux travaux sont les suivants :

- Travaux sur le bâti
 - Le traitement des façades avec la mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur
 - Révision de la couverture

Délibération N°8

Note explicative

- Remplacement des menuiseries extérieures et mise en place d'occultations sur l'ensemble des menuiseries extérieures pour améliorer le confort d'été
- Travaux sur les parties communes
 - Rénovation et embellissement des halls d'entrée et cages d'escaliers
 - Amélioration de la sécurité incendie
- Travaux dans les logements
 - Mise aux normes électrique
 - Réfection des pièces humides (peinture, sol, faïence, remplacement appareils sanitaires, des réseaux d'évacuation, des chauffe-bains et alimentation gaz)
 - Installation de robinets thermostatiques et d'une ventilation hybride
 - Révision des portes palières

Ce projet est en BIM (Building Information Modeling). Il s'agit de la première opération de réhabilitation pour laquelle une maquette numérique sera réalisée.

Vote – Consultation des locataires :

VALDEVY a adressé un dossier de consultation personnalisé à chaque locataire pour qu'ils se prononcent, par vote, sur la réalisation de la réhabilitation. Le vote s'est achevé le 20 novembre 2023.

Concernant le vote, la participation des locataires s'élève à 57% avec 92% de ces locataires qui ont voté favorablement au projet de réhabilitation.

Planning :

- Appels d'offres entreprises : 1^{er} semestre 2024
- Dépôt PC/DT : 1^{er} trimestre 2024
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2024
- Fin des travaux : 1^{er} semestre 2026

Plan de financement prévisionnel

Dans le cadre du financement de cette opération, des fonds propres seront affectés à hauteur de 5% par VALDEVY soit un montant de 429 530 €.

De plus, cette opération de réhabilitation de 211 logements est fléchée par le FEDER pour l'octroi d'un financement à hauteur de 1 768 180 €.

Aussi, VALDEVY a obtenu un Prêt de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) auprès de la Banque des territoires pour un montant de 2 110 000 €. Deux autres emprunts souscrits assurent le complément de recettes destiné à équilibrer le plan de financement à savoir :

- Un Prêt PAM taux fixe d'un montant de 6 546 585 €

CA du 26 février 2024

Délibération N°8

Note explicative

- Un Eco-prêt d'un montant de 2 848 500 €

CA du 26 février 2024



Délibération N°8

Note explicative

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Prix de revient en euros	
Travaux (50 000 € HT / logt)	10 550 000 €
Honoraires	1 802 884 €
Autres Dépenses	474 099 €
TOTAL DEPENSES en € HT	12 826 983 €
TVA à 5,5 %	282 194 €
TVA à 10 %	769 618 €
TOTAL DEPENSES TTC	13 878 795 €

Recettes en euros	
Subvention FEDER	1 768 180 €
Subvention Conseil Département 94	176 000 €
Emprunt PAM	6 546 585 €
Emprunt PAM ECO PRET	2 848 500 €
Réallocation Prêt Haut de Bilan	2 110 000 €
Fonds Propres	429 530 €
TOTAL RECETTES	13 878 795 €

Soit environ 65 800 € TTC / logement

Délibération N°9

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

CA du 26 février 2024
Délibération N°9

Approbation par le Conseil d'Administration de donner l'autorisation à la ville d'Arcueil d'intervenir sur le foncier VALDEVY pour réaliser les travaux de réaménagement du parc Erik Satie situé au centre de notre résidence Les Irlandais

Mme la Présidente expose,

Vu le plan cadastral de la Ville d'Arcueil ;

Vu le projet de réaménagement du parc Erik Satie ;

Le conseil d'administration après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article unique :

D'autoriser, pour les travaux de réaménagement du parc Erik Satie, la ville d'Arcueil à intervenir sur le foncier de VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 26 février 2024

Délibération N°9

Note explicative

Date : 26 février 2024

À l'attention du Conseil d'Administration

Service émetteur : Direction Générale Adjointe MOA

Objet : Approbation par le Conseil d'Administration de donner l'autorisation à la Ville d'Arcueil d'intervenir sur le foncier de VALDEVY pour réaliser les travaux de réaménagement du parc Erik Satie

Situé en plein cœur de la résidence les Irlandais à Arcueil, la rénovation du parc Erik Satie s'est posée dès la réhabilitation de cette résidence. Ce chantier est attendu par les habitant-es de ce quartier mais au-delà de toute la ville. En effet, bien que permettant la traversée du quartier et bénéficiant d'une superficie enviable, le parc est victime de mésusages et devient parfois le théâtre de rassemblements nocturnes indisposant les locataires des Irlandais et engendre de l'insécurité. Enfin la vétusté de ses équipements notamment en direction des enfants et de la jeunesse ne permet de profiter pleinement de cet espace paysager au maximum de ses possibilités.

Le projet de réaménagement du Parc Erik Satie est porté par la commune d'Arcueil et Valdevy car une partie du foncier est propriété de Valdevy. Il entend transformer de manière durable l'espace pour intégrer le parc dans la trame verte locale et la vie de quartier.

La ville, les associations locales et les associations de représentant-es des locataires ont lancé plusieurs campagnes de concertations pour donner une nouvelle identité au parc.

Les deux principaux objectifs du projet :

- Trouver une façon de sécuriser le site en le protégeant des mésusages et en favorisant l'appropriation du parc par les habitants
- En renforçant et en mettant en valeur son image et son identité

Accès et circulations : A partir des études menées par les paysagistes de l'agence Signe et suite aux réunions avec les habitants, il est proposé d'avoir uniquement trois points d'accès sur la partie basse du parc (au nord) et un en partie haute (au sud le long de la rue Delaunay). Ces accès seront délimités par des portails qui pourront être fermés la nuit. La circulation des piétons se fera à partir des quatre portails d'accès. Ce nouveau parcours permettra aux habitants et citoyens de

CA du 26 février 2020
Publié le
ID : 094-279400071-2
Délibération N°9
Note explicative

traverser le parc en y rentrant directement, favorisant l'appropriation du site de la part des habitants.

Déperméabilisation et végétalisation du site : Le projet prévoit la suppression de 2635 m² de surfaces en enrobé, qui seront remplacées par de plus petits chemins en stabilisé et par des surfaces perméables et infiltrantes.

Des prairies hautes fleuries seront installées à niveau des noues, qui représentent des zones fraîches et durables. Des arbustes isolés et de grand développement seront plantés en correspondance des clôtures et des sauts de loup, afin de minimiser la perception des clôtures et des dénivelés.



Le coût estimatif du projet est de 521 520€ HT.

Le planning prévisionnel :

Consultation des entreprises : avril-mai 2024

Lancement des travaux : juillet 2024

Durée des travaux : 4-5 mois

Les aménagements définitifs seront soumis aux locataires des Irlandais et aux habitant·es de la ville lors d’une réunion publique au printemps 2024.

CA du 26 février 2024
Délibération N°9
Note explicative

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour se prononcer sur l'autorisation donnée à la Ville d'Arcueil pour intervenir sur le foncier de VALDEVY dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement du parc Erik Satie.

Délibération N°10

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°10

Nouvelle dénomination des rues au Chaperon Vert GENTILLY

Madame la Présidente expose :

Vu le plan cadastral de la ville de Gentilly,

Considérant la délibération n°2312211131 du Conseil Municipal de la Ville de Gentilly ;

Vu les plans et tableau de correspondance des adresses en annexe ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide de prendre acte de la nouvelle dénomination des rues au Chaperon Vert située à GENTILLY, propriété foncière de VALDEVY :

- L'actuelle Première avenue depuis la limite d'Arcueil jusqu'à l'avenue Lénine (bâtiment AH) devient l'avenue du Chaperon Vert
- L'actuelle Deuxième avenue (bâtiments HV, HW, B et Atriode) devient l'avenue Mahsa Jina Amini
- L'actuelle Troisième avenue (bâtiments A et C) devient l'avenue Flora Tristan
- L'actuelle Troisième avenue de l'avenue Lénine à la passerelle piétonne le long de l'autoroute (bâtiment D) devient l'avenue Hélène Edeline
- L'actuelle Troisième bâtiment F jusqu'à la rue Danielle Mitterrand située à Arcueil devient l'avenue Frida Khalo
- La voie située derrière le bâtiment AH devient la rue Anne-Marie Gilger-Trigon.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 26 février 2024

PV séance du 20/12/23

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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. LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	
M	Serge	CAMIER	X		
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	M. AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

20 décembre 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, Mme Bianca BRIENZA, M. Joël CARDOVILLE, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Antonin COIS, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, M. Jean-Luc LAURENT (*jusqu'à la délibération n° 12*), M. Patrick MARMIGNON, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE,
M. Pascal BRAND donne pouvoir à Mme Céline AKOUHA,
M. Serge CAMIER donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE,
Mme Marie-Louise KANCEL donne pouvoir à Mme Céline AKOUHA,
M. Luc LADIRE donne pouvoir à M. Antonin COIS,
M. Michel LANEZ donne pouvoir à Mme Carine DELAHAIE,
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX (*à partir de la délibération n° 13*),
Mme Dominique MENDES donne pouvoir à Mme Edith PESCHEUX.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR,
M. François DOUCET,

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

M. Pierre GARZON,
Mme Anne-Cécile GROENE,
M. Philippe LESPINASSE.

La séance est ouverte à 18h20.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Mme DELAHAIE.- Bonjour à toutes et à tous. Je commence par faire l'appel.

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

Mme DELAHAIE.- Je vous propose maintenant de passer à un point d'actualité rapide.

Point d'actualité ANCOLS

Mme PICARD.- Je voulais vous informer que nous avons actuellement un contrôle ANCOLS. Nous en avons été informés fin août. La réunion d'ouverture a eu lieu après le Conseil d'administration du 8 novembre, le 16 novembre. Il porte sur un périmètre élargi de Valdevy, sur les fusions 1 et 2, contrairement aux premiers échanges que nous avons eus avec le pilote de mission. En effet, lorsque nous avons été informés du contrôle, nous avons demandé quels seraient le périmètre daté et le périmètre territorial de ce contrôle, et il nous avait été indiqué dans un premier temps que l'ANCOLS prendrait en compte la spécificité de ces fusions. Finalement, dans le cadre des documents que nous avons à transmettre, le périmètre est élargi à l'ensemble des anciens organismes, à la fois Opaly, Cachan, Le Kremlin-Bicêtre, Vitry-sur-Seine et Villejuif. Nous sommes obligés de faire de la « spéléologie » pour retrouver les éléments. Nous n'avons pas les mêmes systèmes informatiques, de surcroît. En ce qui concerne la période, il nous avait été dit que le périmètre serait resserré, mais il porte finalement sur les cinq dernières années. De la même manière, nous allons rechercher les différentes informations.

Pour vous donner un exemple, ils nous demandent les anciens contrats des anciens directeurs généraux. Les personnes ne sont plus là, ils ont quitté l'organisme. C'est un détail, mais c'est pour vous donner l'ampleur du travail que nous avons à mener et qui, de fait, repose toujours sur les mêmes personnels et les mêmes services. Pour l'instant, c'est surtout le service comptabilité et finances et le service gestion locative, puisque nous avons tout un travail à transmettre sur les impayés et sur le suivi des contrats de baux attribution, nous devons donc remonter sur les exercices antérieurs dans chacun des organismes. Nous, Valdevy, sommes quelque part redevables de ce qui a pu se passer dans les autres organismes, sans en avoir parfois la connaissance fine, puisque le personnel n'est plus forcément là.

Les entretiens sont donc en cours. Pour l'instant, ils sont sur la comptabilité, les finances, l'informatique, la direction des systèmes d'information (DSI) et les ressources humaines (RH). Nous avons aussi eu des entretiens sur les questions des attributions, avec des présences en commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Attendez-vous, si vous êtes membre d'une CALEOL, à la présence de l'ANCOLS sur les prochaines séances en janvier. Ils étaient présents à la CALEOL d'Arcueil ce matin. Ils devaient l'être à celle de Villejuif demain, mais elle a été repoussée. Ils peuvent demander de consulter les dossiers d'attribution, et ils travaillent aussi sur la gestion locative globale, avec l'analyse des baux, de l'ensemble des impayés de loyer et des actions en ce sens.

Chaque fois qu'il y a un entretien, nous avons un recueil documentaire supplémentaire à remettre pour préciser des éléments qui peuvent avoir été évoqués. L'ANCOLS sera vraisemblablement présent jusqu'au mois de février. Ensuite, un rapport intermédiaire nous sera remis, et il y aura une présentation au Conseil d'administration du rapport définitif, des préconisations, des demandes, des remarques, qui pourront faire l'objet d'actions correctives de notre part.

Mme DELAHAIE.- Merci, Marianne. Avez-vous des questions ?

M. CELATI.- Comme cela se passera-t-il avec la coopérative du Kremlin-Bicêtre, puisque le patrimoine ne sera plus dans le périmètre de Valdevy ? Ce sera un peu plus compliqué, non ?

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Mme PICARD.- Le dernier contrôle ANCOLS concernant Le Kremlin-Bicêtre était en 2018/2019, et il n'y avait pas eu de remarques de la part de l'ANCOLS. Sur les deux années suivantes, il n'y aura vraisemblablement pas de problématiques majeures, puisqu'il y a eu la fusion. Il n'y a qu'un an de battement, le rapport définitif ayant été remis en 2019, juste avant les élections. Pour le moment, nous n'avons pas beaucoup de demandes sur Le Kremlin-Bicêtre de la part de l'ANCOLS, mais nous transmettrons les réponses à la coopérative s'il y avait des besoins particuliers de ce point de vue.

M. M'HALLAH.- Les membres de l'ANCOLS rencontreront-ils les administrateurs dans le cadre de ces entretiens ?

Mme PICARD.- Ce sont eux qui déterminent les personnes qu'ils souhaitent rencontrer. Pour le moment, ils rencontrent surtout sur les membres du fonctionnement de l'administration. Ils ont rencontré la présidente, puisque c'est toujours le ou la présidente qui fait partie de la réunion d'ouverture, et l'administration, donc la direction générale. J'avais fait le choix d'être accompagnée des Directeurs Généraux Adjointes, puisqu'ils sont interrogés dans ce cadre.

Mme DELAHAIE.- Ce matin, ils ne se sont adressés à aucun membre de la CALEOL, mise à part la représentante de l'administration, notre responsable des attributions et moi-même, pour me dire bonjour. Il n'y a pas eu de contact particulier.

M. M'HALLAH.- C'est une question que je pose parce que, au niveau du domaine hospitalier, dans les cliniques, la Haute Autorité de santé fait les mêmes rapports et consulte l'ensemble de l'administration. Elle est aussi amenée à rencontrer les représentants des usagers. Je pensais que c'était similaire à ce qu'il se passe dans l'hospitalière.

Mme DELAHAIE.- Vous avez raison, c'est le cas dans toutes les fonctions publiques. J'ai déjà eu des rapports sur l'Éducation nationale, ils rencontraient les parents d'élèves, les usagers. Ici, non, ce n'est pas le cas.

Mme PICARD.- Il est possible qu'ils demandent à venir à un Conseil d'administration, mais ce sera la même chose : ils seront présents en tant que témoins d'une assemblée, ils n'interviendront pas.

Mme DELAHAIE.- Ils n'ont pas dit un mot ni posé une question.

Approbation des procès-verbaux des séances des 9 octobre 2023, 8 novembre 2023 et 15 avril 2022

Mme PICARD.- Nous approuvons les procès-verbaux des deux dernières séances, le 9 octobre et le 8 novembre, et un procès-verbal antérieur, le 15 avril 2022. C'est assez loin maintenant. Nous nous sommes rendu compte dans le cadre du contrôle ANCOLS que ce procès-verbal n'avait pas fait l'objet d'une présentation au Conseil d'administration. Il n'y avait rien de particulier, c'est juste un oubli que nous devons régulariser en vous représentant ce procès-verbal.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions sur les deux derniers procès-verbaux qui vous ont été envoyés ? (*Non.*) Je vous propose de les voter en même temps.

Les procès-verbaux des séances des 9 octobre 2023, 8 novembre 2023 et 15 avril 2022 sont approuvés.

Délibération n° 1 : Renouvellement partiel du Conseil d'administration

Mme DELAHAIE.- Nous souhaitons la bienvenue à Antonin COIS, à qui je laisse la parole pour quelques mots de présentation. Il prend la vice-présidence pour Villejuif.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

M. COIS.- Bonjour à toutes et à tous. J'aurais effectivement pu penser au fait que j'aurais des mots de présentation à préparer, mais je ne l'ai pas fait. Je m'appelle Antonin COIS, je suis adjoint au maire de Villejuif à l'action sociale et aux solidarités. Je suis ravi de vous rejoindre aujourd'hui et de prendre part à cet engagement important de nos villes pour le logement social. C'est un sujet qui me tient à cœur pour des raisons personnelles et familiales, parce que le logement social fait partie de mon histoire, parce que j'y vis, parce que j'y ai vécu, parce que j'y ai grandi, parce qu'on travaillait beaucoup dans le logement social chez moi, et parce que j'agis à titre personnel en tant que locataire pour la défense des intérêts des locataires dans le logement social. Cela croise beaucoup d'engagements, beaucoup de choses qui me tiennent à cœur.

Je suis ravi de vous rejoindre ce soir.

Mme DELAHAIE.- Je suis très contente de t'accueillir, mais je suis aussi un peu triste de laisser partir Gilbert CHASTAGNAC, qui a beaucoup œuvré pour cet office, y compris dans les premiers mois de la fusion et dans des moments de grande difficulté. Il a été un des phares dans la brume, je le vois donc partir avec un peu d'émotion. Je le lui dirai, puisque je le verrai dans les jours à venir. Je lui ai dit que c'est toujours une bonne nouvelle, c'est la décision des maires, et je suis très contente que tu arrives. J'ai toujours bien travaillé avec Gilbert, comme l'ensemble des administrateurs, n'hésite donc pas à lui transmettre tous nos remerciements au nom des membres du Conseil d'administration. De toute façon, nous savons que nous le recroiserons dans le cadre des nombreux combats liés au logement social.

Hier, le conseil de territoire a adopté ton élection au Conseil d'administration. Nous devons aujourd'hui voter le renouvellement partiel de notre Conseil d'administration, puis refaire un certain nombre de désignations.

Mme PICARD.- La première délibération est un acte unique, M. Antonin COIS remplace M. Gilbert CHASTAGNAC en qualité de personne qualifiée. Nous avons également le projet de délibération de l'établissement public territorial (EPT), qui n'a pas été modifié depuis, sur son acte définitif. Comme nous en parlions plus tôt, vous avez été désigné à l'unanimité par le conseil territorial comme membre du Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE.- Nous prenons acte.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 1.

Délibération n° 2 : Protocole de gouvernance

Mme PICARD.- Dans le cadre des principes de notre protocole de gouvernance, chaque ville sur laquelle Valdevy est présent dispose d'une vice-présidence. Il s'agit donc, d'une part, de vous nommer en tant que vice-président en remplacement de M. Gilbert CHASTAGNAC. D'autre part, nous avons une instance, le conseil communal d'orientation (CCO), qui permet une représentation des vice-présidents et des maires pour le pilotage de l'organisme, il s'agit donc de vous désigner dans ce CCO.

Nous avons une autre instance, le conseil d'accompagnement politique (CAP), dans lequel siègent les vice-présidents et la présidente, et auquel vous participez de fait en tant que vice-président.

Je vous invite à délibérer.

Mme DELAHAIE.- Nous passons au vote.

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

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Délibération n° 3 : Renouvellement partiel de la composition des commissions

Mme DELAHAIE.- Il s'agit de renouveler la composition de la commission sociale à l'échelle de Valdevy, à laquelle M. CHASTAGNAC siégeait, de la commission commerce, de la commission finances et de la commission prévention des impayés.

Nous passons au vote.

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

Délibération n° 4 : Renouvellement partiel de la composition de la CALEOL de Villejuif

Mme DELAHAIE.- En remplacement de M. CHASTAGNAC au sein de la CALEOL sur le ressort territorial de Villejuif, nous nommons M. Antonin COIS.

Nous passons au vote.

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

Mme DELAHAIE.- Voilà pour ce qui concerne les nominations de M. COIS. Vous êtes dorénavant pleinement des nôtres.

Délibération n° 5 : Protocole de sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre

Mme DELAHAIE.- Je laisse Mme Nathalie VILLEGIER dire quelques mots sur ce projet de convention relative au transfert de gestion de vente entre Valdevy et la SCIC KBH. Il vous a été remis sur table parce qu'il a été terminé hier soir.

Mme VILLEGIER.- Cette délibération fait suite à l'ensemble des délibérations liées à la cession du patrimoine de Valdevy situé sur le territoire de la ville du Kremlin-Bicêtre. Lors de la dernière délibération en date du 9 octobre 2023, vous aviez approuvé la vente. Une condition suspensive était prévue, liée à la signature d'un protocole de transfert de la gestion entre les parties à cette cession. C'est l'objet de notre délibération. La date de signature est fixée le 29 décembre au matin.

Nous vous avons remis sur table le protocole de gestion. Nous cédonc le patrimoine à une date donnée, puis, le 1^{er} janvier 2024, il y a l'entrée en jouissance de la coopérative HLM Kremlin-Bicêtre Habitat. Dans ce contexte, un certain nombre de dispositions interviennent. C'est un protocole d'accord plutôt classique, qui consiste à décrire ce qu'il se passera en pratique dans le cadre du transfert de gestion. Par exemple, un grand pan de ce protocole est consacré au transfert des comptes locataires, c'est-à-dire ce que la coopérative reprend ou ne reprend pas. Par exemple, le vendeur, Valdevy, doit transférer à la coopérative les dépôts de garantie. Nous indiquons également ce qu'il se passe pour les créances qui seraient détenues par Valdevy sur les locataires partis, et pour la reprise des dettes des locataires présents. Ces dernières sont cédées et reprises par l'acquéreur, mais pas à leur valeur nominale. Si ces créances sont en impayé, nous estimons qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, la valeur à laquelle nous les cédonc est donc la valeur à laquelle nous les estimons dans notre comptabilité selon des règles assez classiques. C'est pourquoi vous avez des abattements sur ces reprises.

Schématiquement, comment cela se passera-t-il ? L'entrée en jouissance sera le 1^{er} janvier 2024, mais nous quittons nos loyers à terme échu, le loyer de décembre sera donc adressé aux locataires en fin du mois ou tout au début du mois de janvier, et les paiements concernant ce

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

quittancement seront effectués à partir du mois de janvier. Dans le protocole de transfert de gestion, il a été décidé que Valdevy conserve ces paiements jusqu'à fin janvier. Puisque nous avons schématiquement les charges jusqu'à fin décembre, il est normal que le loyer de fin décembre, qui n'est payé qu'en janvier mais qui a trait à la période de décembre, revienne à Valdevy. Ensuite, fin janvier, nous ferons un point et transférerons l'ensemble des sommes. Le principe est le même pour les dépenses, c'est-à-dire que tout ce qui est réalisé ou imputable à l'exercice 2023 reste en dépenses à Valdevy. Autrement dit, si je reçois une facture en janvier pour des travaux effectués en décembre, ils sont payés par Valdevy. En revanche, si cette facture concerne une période à cheval sur les deux périodes, comme cela arrive parfois pour l'électricité ou l'eau, nous ferons un *prorata temporis*. S'il y a une consommation sur décembre et janvier, par exemple, nous diviserons par deux, une partie pour Valdevy, une partie pour la coopérative.

Nous essayons de prévoir soit des principes, soit des choses très pragmatiques, des transferts de dossiers papier, des transferts de données, pour permettre à l'acquéreur une bonne prise en jouissance. Il y a également la question du compte de gestion. Si je prends l'exemple de l'aide personnalisée au logement (APL), par exemple, nous aurons du mal à obtenir de la Caisse d'allocations familiales que le transfert lié à la cession se fasse rapidement. Il est donc possible que, pendant quelques mois, ce soit Valdevy qui perçoive les APL, puis les reversera par le biais du compte de gestion à la coopérative pour qu'elle puisse les imputer sur les quittances des locataires.

Il n'y a rien de particulier dans ce protocole, excepté pour le fait que nous n'avons pas fini de régulariser les charges. Nous pensions pouvoir le faire cette année, mais le contrôle de l'ANCOLS ne nous a pas beaucoup aidés et il y avait des choses à faire pour la cession. Comme la régularisation peut être débitrice au titre de 2020, par exemple, nous allons procéder comme chaque bailleur à des étalements, et la dette qui sera née de cet étalement ne sera pas transférée à la coopérative. En revanche, elle le sera à partir des autres charges, au fur et à mesure des étalements. Lorsque les régularisations sont pour partie débitrices, au-delà d'une certaine somme, la plupart des bailleurs proposent des étalements ou font des étalements systématiques sur les régularisations de charges qui sont trop débitrices. Ce sera à partir de 45 euros pour la coopérative, si j'ai bien compris. Cet étalement sera fait, et les fonds seront versés à Valdevy au fur et à mesure de leur facturation aux locataires.

C'est la seule particularité. Le reste est plutôt classique. Les subventions ou conventions de subvention pour les opérations en cours, s'il y en a, seront transférées à la coopérative pour qu'elle puisse en bénéficier, puisque c'est elle qui fera les opérations. Si nous avons déjà perçu des subventions pour le programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR), étant donné qu'il sera transféré et réalisé par la coopérative, il est normal et logique que les subventions lui soient transférées. Il en est de même pour les dépenses non obsolètes pour les opérations qui sont en cours, par exemple une maîtrise d'œuvre sur la réhabilitation, des diagnostics ou l'ensemble des prestations que nous avons pu faire éventuellement et qui sont encore utiles pour les opérations. Par exemple, si nous avons changé trois fois de projets entre temps, ce n'est pas ce qui est concerné par ce transfert à la coopérative. Nous regarderons ensemble ce qui est utile aux opérations à venir pour que ces dépenses soient prises en charge par la coopérative et remboursées à Valdevy.

Vous voyez, tout ne se fera pas à un instant T. Nous n'allons pas régler tous ces flux financiers tout de suite. Il est également possible que nous ayons des locataires qui continuent, même si nous fermerons l'extranet, de nous payer leurs loyers par chèque au nom de Valdevy au-delà de janvier. Dans ce cas, nous le notons sur le compte bancaire et nous le mettons dans le compte de gestion pour le rembourser à la coopérative, puisque nous nous serons mis d'accord pour que tout ce qui arrive après le 31 janvier soit transféré à la coopérative.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Encore une fois, c'est quelque chose d'assez classique. La seule spécificité concerne les régularisations de charges et le fait que, comme nous quittançons à terme échu, nous n'aurons les paiements des loyers de décembre qu'en janvier. Comme nous avons les charges jusqu'en janvier, cela se passera de cette façon.

M. MARMIGNON.- J'ai vu que le document impartit un délai de neuf mois à partir de l'entrée en jouissance, soit jusqu'au 30 septembre 2024.

Mme VILLEGIER.- Normalement, c'est le 31 décembre. Les neuf mois concernent la régularisation de charges.

M. MARMIGNON.- Oui, c'est de cela que je voulais parler. En tant que locataire, si j'ai une régularisation de charges, ce sera au-delà du 30 septembre 2024 et cela pourra s'étaler jusqu'en 2025 ? J'essaie de comprendre.

Mme VILLEGIER.- Pour l'étalement, oui. Assez traditionnellement, lorsque les régularisations sont débitrices au-delà d'un certain montant, la plupart des bailleurs effectuent un étalement pour permettre un lissage de la charge. Cela peut être sur 12 mois. C'est fonction des hauteurs de régularisations.

M. MARMIGNON.- Merci.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous d'autres questions ou prises de paroles ? (Non.)

Avant de passer au vote, je veux dire ma satisfaction d'être arrivée au bout de cet exercice, et je vous en remercie. Une fois plus dans l'histoire de cet office et de cette coopérative, nous avons construit les rails tout en avançant, mais nous avons avancé de bonne façon et nous arrivons maintenant à ce moment historique. Je voudrais remercier la direction générale, les services, et surtout Nathalie VILLEGIER, qui a beaucoup œuvré avec Marc CHASTAGNOL, le directeur général de la coopérative, pour aboutir dans les temps et faire les choses de bonne façon, dans les règles, le mieux possible. Je te remercie également de nous avoir si bien expliqué toute cette procédure, qui est parfois si complexe.

Nous allons procéder au vote.

La délibération n° 5 est adoptée à la majorité 2 ne prennent pas part au vote, 1 contre

M. LAURENT.- Nous ne pouvions pas parler, pour écarter tous risques, comme chaque fois qu'il y a une délibération. Étant tous les deux administrateurs de la coopérative, nous ne pouvions pas intervenir dans le débat ni participer au vote pour éviter toute mise en cause de conflit d'intérêts. Je voulais simplement expliquer cela après le vote.

Je voudrais également remercier le Conseil d'administration, remercier la présidente, remercier les services, remercier la direction générale pour tout ce travail, initié à la demande de la Ville le 13 juillet 2020. Il nous conduit aujourd'hui à cette délibération, après beaucoup de discussions entre nous, un triple recours devant le tribunal administratif d'une délibération du conseil municipal sur cette question, qui a été statué le 8 juin dernier, puis une confirmation du conseil municipal le 30 juin. L'objectif, qui était délicat, de parvenir à réaliser l'ensemble des opérations à la clôture de l'exercice en cours le 31 décembre pour éviter de la paperasse supplémentaire a été accompli.

Je voudrais remercier le Conseil, la direction générale et le comité social et économique (CSE), qui a aussi été partie prenante. Je suis rassuré, dans le sens où le patrimoine sera repris dans les

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

conditions qui ont été vues avec le personnel et qu'il y aura une continuité. D'ailleurs, la coopérative se réunit vendredi en conseil d'administration pour prendre à nouveau des délibérations qui permettront cette transition. L'intérêt commun est le bien-être des locataires et la continuité d'activité et de service dans cette mission essentielle de servir le droit au logement.

Merci, Carine, d'avoir accepté, au terme de ces débats, cette évolution qui n'allait de soi pour personne, je le sais bien, mais qui résulte d'un choix qui a été fait par le conseil municipal du Kremlin-Bicêtre, et qui, par la même, connaîtra un débouché et un respect, tout comme la mise en œuvre de la régie de l'eau au Kremlin-Bicêtre, cher Fatah AGGOUNE. Cela faisait 12 ans que nous bataillions sur cette question. Cela devient, concomitamment, au 1^{er} janvier, deux réalisations importantes que je voulais saluer devant vous, en vous remerciant.

Évidemment, à l'issue de ce Conseil, nous serons tous les deux démissionnaires. C'est normal que vous repreniez et que vous révisiez la gouvernance de Valdevy. S'il faut envoyer une lettre ou l'enregistrer sur la délibération ou le compte-rendu, vous me le direz.

Mme DELAHAIE.- Oui, nous te le dirons. Il y aura la question du représentant des locataires, aussi.

M. MARMIGNON.- Je vais démissionner également, je n'ai plus rien à faire à Valdevy. Cela n'a aucun sens que j'y reste, n'est-ce pas ? C'est l'évidence. Vous me direz aussi s'il est nécessaire que je fasse quelque chose.

Mme PICARD.- Pour vous, je crois que c'est automatique. Dans la mesure où vous ne serez plus locataire de Valdevy, vous ne pourrez plus siéger au Conseil d'administration au titre des représentants des locataires. À mon sens, vous n'avez pas d'actions à réaliser. Au moment de votre désignation, nous avons prévenu la confédération que cela ne pourrait être que temporaire dans la mesure où, au 1^{er} janvier, le patrimoine serait cédé. Ce sera à la CGL de désigner un nouveau représentant du patrimoine de Valdevy.

Délibération n° 6 : Augmentation des loyers

Mme DELAHAIE.- Il ne vous aura pas échappé que nous n'avons pas passé cette délibération dans un temps qui nous permet de passer l'augmentation des loyers – ou la non-augmentation, en fonction de notre vote – au 1^{er} janvier, puisque nous sommes déjà le 20 décembre. Il faudra compter trois mois pour la mettre en œuvre, ce sera donc sur la quittance du 1^{er} mars. La discussion à la gouvernance a duré deux ou trois mois, ce qui explique que nous ayons pris autant de temps et que nous n'ayons pas passé cette délibération le mois précédent. J'ai préféré avoir un mois supplémentaire pour échanger, plutôt que de ne pas terminer cette discussion entre nous.

Vous avez vu que nous faisons une proposition d'augmentation de 3,5 %, après d'énormes discussions, en corrélation avec l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre 2023, qui était de 3,5 %. Aucune augmentation n'est facile, et elle l'est d'autant moins cette année. L'inflation annoncée pour l'année est entre 7 et 10 %, mais elle est peut-être encore plus grande pour certains produits. Nous savons la difficulté des familles, des locataires dans la période. Tout le monde s'accorde à dire que ce Noël sera un des plus difficiles depuis le début de ce XXI^e siècle et même, au-delà, depuis les années 1970. Je suis consciente des difficultés des locataires, c'est pourquoi nous avons travaillé à une proposition pour essayer de pallier cette augmentation, que je vous présenterai tout à l'heure.

Pourquoi en arrivons-nous à cette situation ? Nous essayons de maîtriser la situation financière de notre office, mais, aujourd'hui, même avec ces 3,5 % d'augmentation, nous n'arriverons pas à couvrir l'intégralité du plan pluriannuel d'investissement (PPI). Il nous faudrait 3 millions d'euros

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

pour cela, et ces 3,5 % d'augmentation ne nous donnerons que 2 millions d'euros. Vous voyez déjà que, même avec cette augmentation, nous partirons avec un handicap majeur. Cependant, nous n'avons pas d'autres choix que de nous donner cette chance supplémentaire de garder notre patrimoine à flot. C'est ce qui nous a fait prendre cette décision, si ce n'est à l'unanimité, en tout cas à la majorité de la gouvernance.

Il y a eu trois réunions de suite sur cette question, deux avec les vice-présidents, et la troisième en présence des maires, qui ont donné leur point de vue. Nous avons discuté longuement, et je me suis entretenue avec eux en particulier de la question de la taxe foncière, qui nous a mis dans une situation compliquée. Nous sommes en quelque sorte à la merci des taxes que les Villes décident, parce qu'elles sont elles-mêmes exsangues. Il n'y a pas de sujet, les Villes sont aussi en grande difficulté financière, il y a des baisses de dotation, mais c'est vrai que l'augmentation des taxes foncières nous a été très préjudiciable dans la dernière période. Plusieurs questions m'ont été posées pour comprendre pourquoi nous n'avons pas réussi à anticiper la situation financière, mais des décisions ont été prises, notamment par les maires, pendant cette dernière année, sans que nous ayons bien analysé les conséquences qu'elles auraient sur notre office.

C'est ce qui nous a amenés à prendre cette décision. Nous ne la prenons pas de gaîté de cœur, mais, je le répète, cela ne couvrira même pas l'ensemble des dépenses auxquelles nous aurons à faire face. Dans la dernière réunion de gouvernance du CAP, nous avons reparlé de la mise en place d'un fonds qui permettrait d'accompagner les locataires en difficulté. Je pourrai vous en dire un mot avant le vote. Nous avons intégré quelques questions qui ont été posées, nous les redonnerons aussi tout à l'heure.

Pour le moment, je vous laisse la parole pour donner votre point de vue sur cette question.

Mme AKOUHA.- Je vais lire l'intervention de Mme Marie-Louise KANCEL, qui ne pouvait pas être là, élue à la CNL.

« Mesdames, Messieurs,

Les loyers des logements sociaux à étiquette énergétique F ou G continueront d'être augmentés, contrairement à ceux du parc privé. Les logements sociaux ne seront pas visés par ces mesures et permettent ainsi aux bailleurs sociaux d'augmenter au 1^{er} janvier prochain les loyers des locataires de passoires énergétiques. Or, les locataires concernés sont les plus fragiles, chauffés à l'électricité, dont les tarifs flambent. Ce n'est pas la première fois que les logements sociaux sont oubliés. La fin du tarif réglementaire vient alourdir les factures. La planète se réchauffe, les logements refroidissent, mettant en difficulté les locataires les plus précaires. À cela s'ajoute la flambée des dossiers de surendettement de la Banque de France, 3,3 % de plus pour le Val-de-Marne et 7 % pour l'Île-de-France.

Nous ne sommes pas au bout de cette crise économique. Elle existe seulement pour augmenter le chiffre d'affaires des grands groupes et leurs dividendes. Le gouvernement continue à nous jeter des miettes comme si nous étions des pigeons, mettant à mal le devenir des ménages qui se trouvent en situation de crise. Les prix augmentent, mais les salaires et pensions ne sont pas revalorisés à hauteur de l'inflation. L'APL ne remplit pas non plus son rôle. Qui paie le désengagement de l'État ? Une fois de plus, les plus pauvres. Ce ne sont pas les chèques énergie ou d'autres aides du même acabit, pas toujours distribuées, qui nous rendront notre dignité. C'est toujours aux mêmes que les efforts sont demandés.

La population est en souffrance. Nous avons beau scruter l'horizon, nous le trouvons bien sombre, surtout pour les années à venir. Davantage de restrictions nous seront appliquées pour le bien de la planète, mais à quel moment le gouvernement mettra-t-il en exercice ce qu'il nous demande de

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

pratiquer ? Vous avez froid ? On va encore vous chauffer moins, et cela, malgré les bâtiments vieillissants. Vous avez faim ? Vous allez devoir faire un choix sur l'alimentation, deux repas au lieu de trois. Vous êtes endettés ? Vous devez des loyers ? Débrouillez-vous pour ne pas être expulsés.

Aujourd'hui, vous nous demandez de voter pour une augmentation de 3,5 % des loyers. Cela, nous ne pouvons pas l'accepter. Telles sont les raisons pour lesquelles la CNL votera contre. Nous réclamons en toute légitimité :

- un blocage des loyers 2024, compensé par la participation financière de l'État,
- l'approbation immédiate, rétroactive pour 2023 et définitive de la réduction du loyer de solidarité (RLS),
- la prise en charge immédiate et rétroactive de l'État de toutes les hausses des coûts des énergies et la mise en place pérenne d'un tarif réglementé des énergies,
- l'application des boucliers tarifaires pour tous les locataires, notamment ceux en collectivité actuellement non bénéficiaires,
- la révision du calcul de l'IRL,
- l'augmentation des plafonds APL de 25 % et du forfait de charges de 50 %.

La CNL souhaite que les paroles soient accompagnées par les actes. Nous comptons sur votre compréhension et vous remercions de votre écoute.

Les responsables des locataires de la CNL. »

Je vous remercie.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie pour votre intervention, à laquelle j'adhère presque à 100 %. En tout cas, si nous avons l'assurance que l'État nous dédommage les 3,5 % et la RLS, je serais d'accord pour que nous n'ayons pas d'augmentation cette année.

M. CELATI.- Je vous avais envoyé un mail sur le sujet pour vous proposer de ne pas augmenter les loyers pour les logements classés en F et G, et seulement de 2,5 % pour ceux classés en E. J'avais indiqué que cela suivait les préconisations de la convention d'utilité sociale (CUS) 2021-2026, qui a déjà débuté bien qu'elle ne soit pas encore entérinée, et qui aura un effet rétroactif. C'est écrit noir sur blanc dans le chapitre 3.2.3.5 « politique des loyers ». Le nombre de logements concernés n'apparaît pas clairement dans la CUS, mais j'avais retenu que 916 logements subiraient à l'avenir une réhabilitation lourde pour changement de vecteur énergétique. Ces logements, d'ailleurs, risquent d'avoir une surcharge de charges.

Voilà notre position.

M. M'HALLAH.- Nous sommes profondément préoccupés par votre décision, prise de manière unilatérale, d'augmenter les loyers des locataires de Valdevy de 3,5 % à partir de janvier 2024, surtout au vu du contexte social et économique actuel.

Tout d'abord, permettez-nous de faire un simple calcul. Si nous ajoutons à l'augmentation de 3,5 % en 2023 celle prévue en 2024, cela représente une hausse totale de 7 % en seulement deux ans. Une telle augmentation est disproportionnée et injustifiable, surtout lorsque l'on considère les difficultés économiques auxquelles chaque locataire de Valdevy est confronté. Nous sommes perplexes quant aux raisons qui justifient cette décision. Sur quels éléments vous fondez-vous pour augmenter les loyers jusqu'au seuil maximal autorisé par la loi ? Est-ce une manière de considérer les locataires de Valdevy comme de simples vaches à lait, sans prendre en compte leurs difficultés actuelles ?

De plus, nous déplorons le manque d'explications et de prise de responsabilité de votre part quant à cette décision unilatérale. Les conséquences de cette augmentation des loyers sur la vie

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

quotidienne des locataires n'ont pas été prises en compte. Nous rappelons que, en plus des hausses significatives des prix de l'énergie, du gaz et de l'électricité déjà subies, avec une augmentation de 15 %, les locataires devront cette année faire face à la baisse des APL, ainsi qu'à une augmentation des prix de la consommation de 4,5 %. Ajouter à cela une augmentation de 3,5 % des loyers est tout simplement insoutenable pour les locataires.

Il est alarmant de constater que près de quatre Français sur dix sont contraints de sauter des repas. Les impayés de loyers et de charges ont déjà augmenté de 10 % en moyenne dans le secteur social depuis janvier. Les demandes d'intervention de la Banque de France pour des incidents de paiement et des surendettements sont en hausse de 30 %. Les charges de chauffage chez plusieurs bailleurs sociaux ont doublé, voire ont été multipliées par 10. De plus, le prix de l'électricité individuel a augmenté de 26,5 % en un an. Face à de telles hausses significatives des dépenses, les locataires ne pourront tout simplement pas faire face à une augmentation de 3,5 % de leurs loyers.

Nous tenons également à souligner que le paiement des loyers représente déjà de 25 à 40 % du budget des ménages. Les APL ne couvrent qu'une partie de ces hausses, et nombreux ménages sont exclus de ce dispositif en raison d'un plafond de ressources trop bas. Il est certain que les locataires se retrouveront dans une situation précaire, devant choisir entre nourrir leur famille et payer leur loyer, l'énergie, la mutuelle, l'assurance et le carburant. Le risque d'impayé est fort et l'impact sur la vie quotidienne de ces locataires est incontestable.

Face à cette bombe sociale imminente, nous demandons avec fermeté le gel des loyers. Les locataires ne peuvent plus supporter ces hausses annuelles qui les mettent dans une situation de plus en plus précaire. La CLCV en appelle à tous les représentants des locataires, ainsi qu'aux membres du Conseil d'administration pour refuser cette augmentation des loyers en cette période d'inflation. Nous demandons également une baisse des loyers pour les logements énergivores de classes F et G, victimes de la hausse du coût de l'énergie. Nous espérons que vous entendrez cette requête légitime et que vous ferez preuve de responsabilité.

Nous vous remercions de votre attention.

M. AGGOUNE.- Rapidement, je veux exprimer la position qui est la mienne et celle de ma Ville par ailleurs au regard des enjeux que comporte cette augmentation, ainsi que de la nécessité d'intervenir sur notre patrimoine dans les prochaines années et de répondre à nos obligations, à nos responsabilités et aux engagements que nous avons pris face à nos locataires pour leur permettre de vivre dignement dans notre patrimoine. À mon avis, cet élément est la base de départ pour savoir si nous devons ou non augmenter les loyers. Ce n'est pas toujours facile pour les élus que nous sommes. Nous avons été en responsabilité d'augmenter un certain nombre de points qui nous engagent, comme la taxe foncière, la restauration scolaire et d'autres, dans une réalité qui, depuis trois ans, presse les communes et les bailleurs : l'inflation, 7 % l'année dernière, 3 % en 2024. Cela a un coût mécanique, que nous le voulions ou non, et il nous faut essayer de trouver des marges de manœuvre.

Je prends un exemple. Le coût de la taxe foncière sur l'ensemble du patrimoine des 17 000 logements est de 2 millions d'euros. Vous demandiez ce qui fait que nous augmentons. Seulement pour la taxe foncière, il nous faut donc trouver 2 millions d'euros. Nous pouvons les trouver en faisant moins dans notre patrimoine, mais, quand nous sommes interrogés dans les réunions de locataires ou que nous échangeons avec nos locataires, ils nous demandent de faire plus pour répondre à leurs attentes, ce qui est légitime. Il n'y a pas d'ambiguïté, si nous défendons l'office public et le logement social, c'est bien pour aller dans ce sens. Nous devons aussi prendre en compte la RLS, qui est un vol, un hold-up sans nom qui pèse sur le patrimoine et sur le bailleur. Je ne vais peut-être pas anticiper sur l'argumentaire de la présidente, qui a sûrement travaillé à

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

cela, mais quand le livret A passe de 2 à 3 %, cela représente, selon les derniers éléments à ma connaissance, 5 millions d'euros.

Tous ces éléments additionnés font que, à un moment donné, nous devons trouver de l'argent, quoi qu'il arrive. Nous faisons moins d'interventions, nous revoyons nos investissements, etc. Le coût de l'argent était à 1 % il y a trois ans, mais aujourd'hui il est à 4 %. Cela nous amène à faire ce choix douloureux, mais nécessaire. Je sais que cet exercice est dichotomique, mais, si nous n'augmentons pas, nous n'avons pas les moyens d'isoler les logements, et, si nous n'isolons pas, nous ne ferons pas baisser les charges qui pèsent sur les locataires, etc. C'est le serpent qui se mord la queue. Je crois que, au fond, il y a le désengagement des services de l'État. Cela a été rappelé par de nombreuses personnes. Je ne retirerai pas une virgule à ce qui a été dit mais je nuancerais, c'est aussi le désengagement de la Région Île-de-France.

Je le dis souvent, nous avons opéré 450 réhabilitations de logements sur Frileuse à Gentilly. C'est dans le rapport d'activité. Ces travaux sont de très bonne qualité, les locataires sont satisfaits des conditions dans lesquelles ils vivent pendant l'hiver, ils n'ont pas besoin de trop chauffer leur logement, etc. Or, la Région Île-de-France n'a pas investi un centime d'euro dans ces travaux, sur la fameuse conviction politique de sa présidente, qui dit qu'il faut lutter contre les ghettos que nous avons. C'est inadmissible. Elle dit : « Si vous avez plus de 30 % de logements sociaux, vous ne serez pas financés pour l'isolation thermique. » Le Département a emboîté le pas, et le problème est ici.

Cela pèse sur les locataires, vous avez raison. Malheureusement, 99 % des recettes d'un bailleur reposent sur les locataires. Nous essayons de le faire en responsabilité. Ce n'est pas une excuse, mais je suis à Valdevy depuis six ans maintenant et c'est la première fois que notre bailleur a la possibilité d'avoir une augmentation autour de 3,5 %. Il y a sûrement des précédents, mais j'ai connu 0,5 %, 1 %, 1,5 %. Cela ne nous permettrait pas de garder des marges de manœuvre, d'autant plus que nous avons fait le choix politique, et nous pouvons nous en féliciter, de ne pas vendre notre patrimoine social. Nous pourrions le faire, vendre notre patrimoine social, dégager des marges de manœuvre et nous dire que, pendant deux ou trois ans, nous pourrions absorber la difficulté. Toutefois, pour moi, ce n'est pas une solution.

Nous l'avons dit hier en conseil de territoire, le logement social est un bouclier social à l'augmentation de la dureté de la vie en région Île-de-France. Je vous parlais de Frileuse, mais dans la résidence les logements sont à 6 ou 7 euros du mètre carré, quand, à dix mètres, le logement d'en face est à 23 euros du mètre carré de location. Il est extrêmement difficile de se loger aux portes de Paris en dehors du patrimoine social.

Pour finir, je suis assez d'accord sur deux sujets, le premier étant la CUS 2021-2026. Nous nous en sommes expliqué, malheureusement un petit évènement est passé par là, les deux fusions, qui a fait qu'un certain nombre de sujets ont été traités mais que d'autres ont pris un peu de retard. C'était compliqué, mais nous sommes dans cette dynamique de travail pour valider le tout en Conseil d'administration. Le deuxième sujet, c'est sur les logements qui sont classés F ou G. Je n'ai pas de solution à proposer, je dis simplement qu'il faut peut-être prendre en considération l'idée, qui me semble juste, d'aider ceux qui sont très mal et qui paient beaucoup de charges sur le chauffage, par une compensation chauffage ou par une augmentation moindre de loyer, par exemple. Malgré tout, s'ils ne sont pas augmentés à 3,5 % et que nous isolons thermiquement le bâtiment dans deux ou trois ans pour qu'il devienne C ou B, ils n'auront pas à payer les 3,5 % alors que nous aurons réhabilité leurs logements. Je ne sais pas si j'ai été clair dans mes propos, mais c'est la philosophie que je défends.

Je voulais dire aussi que la décision n'est pas unilatérale, mais appartient au Conseil d'administration. Chacun est souverain face à son vote.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Mme CHARBONNIER.- C'est vrai que je m'interroge. Je comprends tout à fait la nécessité pour l'office d'avoir les moyens d'entretenir son patrimoine. Je sais qu'il y a une augmentation des coûts des entreprises qui interviennent, qui sont de plus en plus chères d'année en année. C'est très important aussi que l'office ait les moyens de réhabiliter. J'ai eu l'occasion ce week-end de me déplacer dans la tour à Arcueil, et j'ai été extrêmement contente de voir la réalisation qui avait été faite. La situation y était très délicate et très difficile, mais c'est une grande réussite et les locataires que j'ai pu rencontrer, des personnes retraitées, m'ont dit que, même si c'était un peu difficile de supporter les travaux, ils apprécient aujourd'hui de vivre dans un cadre nettement plus agréable.

En parallèle, ce qui est très difficile, c'est que nous constatons une augmentation des salariés au SMIC. Même s'il n'y a pas de suppléments comme nous le réclamons à la CGT, il n'empêche que maintenant le salaire minimum de nombreuses branches n'est même plus au niveau du SMIC actuel, ce qui est quand même très délicat et difficile à supporter. Malheureusement, nous pouvons aussi constater que certains retraités ont aujourd'hui de très grandes difficultés avec des pensions très basses. Il y a eu des promesses dans le cadre de la réforme de la retraite, mais elles concernaient très peu de personnes, ce que nous avons dénoncé. Il est vrai que l'augmentation des prix, notamment alimentaires, mais aussi de l'énergie, etc., pèse lourdement sur les budgets. Nous avons vu une augmentation très importante de la pauvreté, nous avons vu les alertes des associations caritatives, nous le voyons dans nos villes, et nous voyons aussi, en ce qui concerne les retraités, qu'il n'y a pas eu d'augmentation des pensions. D'année en année, nous avons une perte très importante. Les agents de l'État, qu'ils soient fonctionnaires ou agents publics, ont aussi eu très peu d'augmentations, 1 % pour cette année, donc très en deçà de l'inflation.

Ce vote est un choix difficile, je l'admets. On nous promet encore des augmentations de 10 % de l'énergie dès début janvier, il y a des augmentations de 20 % des mutuelles, notamment pour les retraités qui n'ont pas de compensation, qui n'ont pas d'intervention, etc. Ce sont maintenant des sommes extrêmement importantes à sortir chaque mois en plus des loyers pour avoir des garanties en cas de soucis de santé.

Tout en comprenant les difficultés, je crois que je vais m'abstenir sur cette proposition.

Mme DELAHAIE.- Très bien. S'il n'y a pas d'autres interventions, je veux vous donner quelques informations sur la question du fonds d'accompagnement social sur lequel nous avons travaillé et sur les logements classés en F et G. À Arcueil, 5 logements sont probablement concernés, mais nous n'en sommes pas sûrs, n'ayant pas encore fait l'étude.

Mme PICARD.- Nous attendons les derniers DPE pour connaître l'étiquette E ou F de ces 5 logements.

Mme DELAHAIE.- Ils sont dans un patrimoine très ancien, dans un immeuble rue de la Division-Leclerc, en face de l'escalier 13-14 des Irlandais. Ensuite sont concernés 16 logements pour Gentilly, 3 logements pour Cachan, 6 logements pour Villejuif et 39 logements pour Vitry-sur-Seine. Vous voyez, il n'y a pas non plus énormément de locataires qui sont concernés. Je ne suis pas opposée à faire une ouverture sur ces 58 logements classés en F ou G, en sachant que M. AGGOUNE a raison, quand nous aurons passé ces logements dans une étiquette supérieure au moment d'une réhabilitation, il restera toujours un décalage avec le reste du parc, puisque les augmentations se cumulent. À trop vouloir faire de la justice sociale, nous créons parfois d'autres injustices.

La deuxième chose, c'est que nous n'avons pas réussi à nous mettre d'accord l'année dernière, mais que cette fois nous avons travaillé sur la mise en place du fonds d'accompagnement social. Ceux qui seront le plus impactés ne sont pas forcément les ménages les plus vulnérables. Ceux qui sont bénéficiaires de l'APL seront solvabilisés par l'APL, même si Marianne PICARD me disait que les APL ne concernent pas les charges. À chaque fois qu'il y a un argument dans un sens, nous en trouvons

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

un dans le sens opposé. Cela dit, il faut prendre le reste à charge et le reste à vivre dans sa globalité. Les locataires qui bénéficient d'une APL sont souvent ceux qui ont les quotients familiaux (QF) les plus bas, et donc ceux qui paient le moins cher la cantine et l'ensemble des prestations du service public dont ils ont besoin. Finalement, ceux qui en souffrent le plus sont les classes moyennes, qui sont au milieu.

Nous avons donc travaillé à une proposition pour les ménages les plus impactés, c'est-à-dire ceux qui ne bénéficient pas d'une APL ni d'autres aides. Nous avons calculé que, en moyenne, l'impact serait de 12 euros mensuels par foyer, et nous proposons une prise en charge partielle de l'augmentation des loyers pour amoindrir l'effet de ces 3,5 % à hauteur de 60 euros à la charge de Valdevy. Pour ceux qui auront 12 euros d'augmentation, ce serait donc l'équivalent de cinq à six mois d'augmentation, en sachant que ces 12 euros représentent une moyenne. Les critères que nous proposons sont le respect des obligations locatives, pas d'infraction au règlement général des locations (RGL), un taux d'effort réglementaire supérieur à 35 %, ne pas être assujéti au paiement du supplément de loyer de solidarité (SLS), ne pas bénéficier d'APL, et être à jour du paiement du loyer avant application de l'augmentation. Ces 60 euros pourraient être versés sur le compte du locataire dans la limite de sa demande en une fois. C'est le travail qui a été fait par les services.

Je pense avoir tout dit. Nous avons donc ces deux leviers.

Mme PICARD.- De la même manière que nous avons un doute sur les 5 logements d'Arcueil, où nous hésitons entre deux étiquettes parce qu'ils sont en bas de l'étiquette E, nous avons un doute sur les 39 logements de Vitry-sur-Seine entre le E et le F. Concernant Villejuif, la réhabilitation est lancée pour les 6 logements, puisqu'il s'agit de Jean-Jaurès. Pour Cachan, il s'agit de 3 logements dans le diffus qui avaient été acquis à l'époque et c'est la même problématique pour la Ville, qui en dispose.

Mme DELAHAIE.- Nous ne pourrions pas mettre en place le fonds d'accompagnement avant l'augmentation, mais je vous propose de faire une présentation encore plus affinée au prochain Conseil d'administration. Bien sûr, nous devons peut-être communiquer sur ce fonds en amont. Doit-il faire l'objet d'une délibération ?

Mme PICARD.- L'augmentation des loyers, oui. Le fonds d'aide, pas forcément. Nous pouvons en rediscuter au prochain Conseil d'administration, puisqu'il fera l'objet d'un point du débat d'orientation budgétaire (DOB) et sera fléché dans le budget. De fait, vous aurez délibéré sur cette question à deux reprises, dans le cadre du DOB et du budget. En revanche, nous pouvons revenir au prochain Conseil d'administration lors du DOB sur les modalités plus précises de mise en œuvre si vous le souhaitez.

Mme DELAHAIE.- Que faisons-nous sur l'autre question ?

M. COIS.- Vous m'entendrez sans doute davantage plus tard, j'ai tendance à avoir du mal à parler les premières fois après être arrivé dans une instance, je suis plutôt du genre à observer avant de parler, mais, vu l'importance du sujet, c'est compliqué de ne rien dire du tout.

Ce que je retiens des interventions, et je ne le découvre pas, c'est que nous avons encore beaucoup de combats à mener ensemble pour l'augmentation des salaires, des pensions, des minima sociaux, pour l'accès à la santé, pour la régulation des prix de l'énergie, de l'alimentation, pour éviter que nous ayons d'un côté des pauvres de plus en plus pauvres et de l'autre des riches de plus en plus riches. C'est ce qu'il se passe ces dernières années, depuis que l'inflation progresse et que la crise sociale est là, les actionnaires s'en mettent plein les poches.

Concrètement, à Valdevy, il n'y a pas d'actionnaire qui s'en mette plein les poches, il n'y a pas de jeton de présence, sans même parler de dividendes, etc. Pour nous, c'est tentant de dire que tout

CA du 26 février 2024 PV séance du 20/12/23

va à vau-l'eau et de prendre là où nous avons un petit point d'impact potentiel : il y a 10 % d'augmentation de l'alimentaire, ici nous pouvons avoir 3,5 % en point d'impact, nous éviterons donc d'augmenter les loyers. Je comprends cette tentation et je comprends la situation à laquelle les locataires du parc social particulièrement sont confrontés, puisqu'ils sont plus fragiles que d'autres parties de la population. Toutefois, en faisant cela, nous prendrions le risque de mettre en danger des outils de défense des plus fragiles précisément.

Si nous mettons en difficulté les finances de Valdevy et, de fait, c'est ce qui se profile dans un scénario où nous n'augmenterions pas les loyers puisqu'il n'y a pas d'autres possibilités à imaginer pour financer le PPI, ce sont bien les locataires que nous mettrions en difficulté en bout de course. C'est pour cette raison que Villejuif se résout à voter cette augmentation.

Concernant les logements F et G, je n'ai pas d'opposition, mais pourrait-il y avoir dans la quittance une ligne qui explicite que la non-augmentation est provisoire ou que c'est une remise sur augmentation ? C'est une augmentation qui est appliquée et qui est visible sur la quittance, avec une remise provisoire visible sur la quittance. C'est une question, pour éviter ce que disait Fatah tout à l'heure.

Mme PICARD.- Nous pouvons communiquer sur cette remise, mais je ne sais pas si cela peut apparaître sur la quittance.

(Échanges hors micro.)

Mme CHARBONNIER.- Cette proposition de fonds avait déjà été faite l'année dernière, j'aimerais donc savoir combien de personnes l'ont sollicité ou à combien de personnes nous l'avons proposé.

Mme DELAHAIE.- Si je suis tout à fait transparente, nous ne nous sommes pas mis d'accord à la gouvernance sur la mise en place de ce fonds l'année dernière, donc il n'a pas été mis en place. Je préfère être claire avec vous.

M. AGGOUNE.- Je ne sais pas s'il doit y avoir des signes envoyés à nos locataires et au Conseil d'administration, mais peut-être que le fonds de l'année dernière peut être reporté à celui de cette année. Cela ferait cher, à mon avis. Je regarde la directrice générale, ainsi que la directrice financière. Je lance des idées qui coûtent, j'en conviens.

Deuxièmement, est-ce que ce fonds ne peut pas, via une petite ligne budgétaire, aider les F et les G spécifiquement ? Je prends un exemple. Si un F ou un G paie 300 euros de loyer, cela fait 10 euros de plus avec l'augmentation de 3,5 %, soit 120 euros sur 12 mois. Nous pouvons considérer que cette aide est compensée et que nous donnons 120 euros avec le fonds. Je fais une mécanique budgétaire et financière, je ne sais pas si c'est légal.

Mme DELAHAIE.- Cet office est un peu comme *L'Auberge espagnole*, chacun amène son truc, et avec tous nos trucs, nous faisons des choses.

M. AGGOUNE.- Désolé.

Mme DELAHAIE.- Ne le sois pas, c'est aussi ce *brainstorming* qui fait que nous avançons. Pour être claire, les F et les G représentent un volume de moins de 60 logements, et si les 39 logements de Vitry-sur-Seine sont en E, cela réduirait ce volume aux alentours de 25 logements.

M. CELATI.- Qu'en est-il des E ?

Mme PICARD.- Il y a beaucoup plus de E, mais je rappelle que la réglementation ne les concerne pas du tout pour le moment.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Mme DELAHAIE.- Nous pouvons tout à fait nous dire que nous le faisons. Ce ne sont que 25 logements. Ce sera plus compliqué pour les 3 logements de Cachan si c'est du diffus. Peut-être qu'il y aura un plan pour les réhabiliter à un moment donné, je ne sais pas ce que fera la Ville de Cachan. Ce que je veux dire, c'est que nous ne sommes pas sur des volumes qui justifient d'y réfléchir pendant des semaines. Nous vous entendons et nous pouvons faire ce geste et, parallèlement, mettre en place ce fonds, pour lequel nous sommes plus que d'accord. L'année dernière, ce n'est pas que nous n'étions pas d'accord sur le fond, mais les services nous avaient donné des chiffres qui correspondaient aux classes moyennes. Ce ne sont pas les classes les plus en difficulté qui bénéficieront de ce fonds, parce que ce ne sont pas forcément celles qui sont le plus impactées. Même si certains locataires sont très en difficulté dans le logement social, ce ne sont pas forcément ceux qui seront le plus impactés par cette hausse de loyers. Nous souhaitons vraiment avoir un fonds qui serve à ceux qui sont réellement impactés.

Je peux vous proposer les deux. Je veux vous dire aussi que ce n'est pas unilatéral, que ce n'est pas en méconnaissance de la situation de nos locataires, et que ce n'est pas de gaîté de cœur. Je vous rappelle aussi que, même avec ces 3,5 % d'augmentation, nous devons travailler ensemble parce que nous ne ferons que 66 % du PPI grâce à cela. Cela veut dire que, ensuite, nous, locataires, gouvernance, administration, auront à trouver comment « boucler la fin du mois », pour être un peu triviale.

Je vous propose de l'ajouter dans la délibération, si vous en êtes d'accord, que nous vous renverrons par la suite, puisque nous aurons plus précisément les données au prochain Conseil.

Mme PICARD.- La mise en œuvre de l'augmentation est en mars, et nous aurons avec précision les derniers DPE d'ici là. Pour cette délibération, nous restons flous en excluant les bâtiments avec des étiquettes F et G.

Mme DELAHAIE.- Très bien.

Pour le fonds, nous reviendrons vers vous. Avec ces critères, nous pourrions extraire d'ici un mois ou deux les locataires concernés. Charlotte OUGIER, qui est là, travaillera sur une communication pour que les locataires aient connaissance de ce droit qui leur est ouvert. Nous avons aussi eu une discussion en gouvernance avec Antonin COIS, qui est à l'action sociale, pour essayer d'être le plus proactifs possible vis-à-vis de l'ensemble des droits auxquels les locataires peuvent prétendre et qu'ils ne perçoivent pas, que ce soit au niveau des Villes, des Départements, ou chez nous maintenant avec ce fonds.

M. M'HALLAH.- Serait-il possible de dissocier les délibérations ? Ce serait dommage de ne pas voter l'aide pour les locataires en difficulté et l'aide pour les locataires classés F et G.

Mme DELAHAIE.- Je comprends bien la difficulté, mais la délibération doit être complète.

Mme PICARD.- Nous n'avons qu'une délibération sur l'augmentation des loyers, le fonds n'apparaît pas dessus, seulement l'exclusion des F et G.

Mme DELAHAIE.- M. M'HALLAH voudrait être d'accord avec cette aide, mais pas avec l'augmentation de 3,5 % des loyers. Malheureusement, ce ne sont pas deux votes dissociés, c'est une délibération sur laquelle nous faisons un aménagement. Le fonds n'apparaît pas pour le moment, nous le voterons au moment du DOB. Pour le moment, il s'agit des 25 logements qui seraient exclus de l'augmentation de 3,5 %.

Ce n'est pas une manière de vous obliger à voter pour, vous votez comme vous le souhaitez, mais je note que nous avons écouté votre demande et que nous y répondons. Je comprends toutefois votre position en tant que représentant des locataires.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Dans ce cas, nous passons au vote.

La délibération n° 6 est adoptée avec 14 voix pour, 3 voix contre et 4 abstentions.

M. CELATI.- Je ne veux pas relancer le débat, mais dans mon mail j'avais posé une question concernant les aides à l'énergie du fonds d'aide d'Action Logement et je voulais savoir si vous en aviez connaissance.

Mme PICARD.- Ce fonds d'aide a été mis en place l'année dernière par Action Logement. Comme nous avons un projet en parallèle de fonds d'accompagnement Valdevy, nous ne sommes pas entrés dans le dispositif. Toutefois, pour 2024, nous regardons les différents dispositifs, notamment celui d'accompagnement à l'énergie auquel les CCAS adhèrent, qui est maintenant ouvert aux organismes. Nous regardons ces deux aspects avec la direction de la gestion locative pour en faire bénéficier nos locataires.

Délibération n° 7 : Délégation de compétences du Conseil d'administration au Bureau

Mme PICARD.- Dans le cadre des délégations de compétences, nous avons délibéré pour donner des compétences élargies du Conseil d'administration au Bureau, qui est composé d'un membre des représentants des locataires et des vice-présidents. Nous avons passé une délibération qui avait une délégation large : décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, des actes de disposition, autoriser des transactions et autoriser, selon le cas, la présidente ou la direction générale à ester en justice.

Nous nous sommes aperçus finalement que, en pratique, sur ces deux dernières années, nous avons plutôt opté pour un Conseil d'administration qui avait l'ensemble des dispositions, et non pas le Bureau, pour une bonne connaissance de ce Conseil d'administration au fur et à mesure de l'activité de Valdevy. Nous proposons donc de revenir à une normalité, c'est-à-dire de mettre en cohérence la délibération et la réalité de notre activité, et donc de voter une délibération qui limite la délégation au Bureau à l'autorisation des transactions et à l'autorisation de la direction générale et de la présidence d'ester en justice.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des interventions ? (Non.) Nous passons au vote.

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

Délibération n° 8 : Compte-rendu des actions DG dans le cadre des délégations

Mme PICARD.- De la même manière, vous m'avez donné délégation d'un certain nombre de compétences, dont il m'appartient de vous rendre compte par une prise d'acte. C'est l'objet de cette délibération.

J'ai pris trois décisions dernièrement. La première concernait un préfinancement, c'est-à-dire une ligne de trésorerie, de 5 millions d'euros correspondant aux opérations Candon, Campus Grand Parc et Stalingrad, situées à Villejuif, dans l'attente des déblocages de prêts obtenus auprès de la Banque des territoires. Il s'agissait d'une action tampon, sur un contrat à taux fixe, avec un taux annuel de 3,88 %, plus des frais à hauteur de 5 000 euros, soit un taux effectif global de 4,18 %, avec une date d'échéance au 24 février 2024. Cela concernait donc une ligne de trésorerie.

Ensuite, j'ai décidé de la souscription de deux emprunts correspondant à deux opérations situées sur Vitry-sur-Seine. Le premier concerne l'opération Sartre, à l'appui de délibérations qui sont

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

passées en Conseil d'administration. Puisqu'il y a eu de légères modifications sur le prix de revient prévisionnel, qui a diminué, il était nécessaire de contracter des prêts. J'ai donc eu une contractualisation pour l'opération de 76 logements auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 9 224 849 euros, j'ai sollicité la Ville de Vitry-sur-Seine pour sa garantie d'emprunt et signé les conventions pour Valdevy et la Ville de Vitry-sur-Seine sur les conditions des garanties d'emprunt classiques, permettant des contingents.

L'opération concernant Aragon est similaire. De la même manière, les délibérations et les opérations sont connues du Conseil d'administration, mais vous avez des fiches qui reprécisent la situation. Il s'agissait là d'une opération de reconstitution hors site, et nous avons eu une modification du prix de revient prévisionnel. Cette fois, il a augmenté. Il convient donc de modifier le plan de financement de l'opération et d'intervenir sur des demandes de prêts modifiés pour la construction de 99 logements, pour un montant prévisionnel de 13 776 169 euros. De la même manière, j'ai demandé une garantie d'emprunt auprès de la Ville de Vitry-sur-Seine et la possibilité de signer les conventions avec la Ville de Vitry-sur-Seine dans ce cadre.

Mme DELAHAIE.- Merci de ce compte-rendu, Madame PICARD.

C'est une prise d'acte et un quitus, nous passons donc au vote.

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

Délibération n° 9 : Admission en non-valeur et PRP

Mme DELAHAIE.- Vous avez vu que ce n'est pas juste un acte et que nous sommes en difficulté. Sur les 60 dettes prononcées, le montant est assez conséquent. S'ils sont dans une demande d'effacement ou de mise en non-valeur, c'est que leur situation est compliquée. Le travail est devant nous pour essayer de faire en sorte que ce montant soit moins important les prochaines années.

Nous passons au vote.

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

Délibération n° 10 : PCL désignation des représentants

Mme PICARD.- Cette délibération est passée le mois précédent. Nous n'avons pas eu de retour de la CGL, de la CNL et de la CLCV sur les noms des représentants pouvant siéger à ce conseil de concertation locative (CCL) à l'échelle territoriale, nous ne sommes donc pas en capacité de proposer cette délibération. Ils ont annoncé pouvoir transmettre des noms d'ici la fin de la semaine, nous repasserons donc cette délibération la prochaine fois.

(La délibération n° 10 est reportée.)

Délibération n° 11 : Bilan des attributions 2022

Mme PICARD.- Il s'agit d'un bilan synthétique remis sur table des CALEOL de l'année 2022, première année de fusion, avec des modalités un peu différentes dans les six villes sur lesquelles nous sommes présents.

Je rappelle que le patrimoine de Valdevy représente entre 49 et 82 % du logement social des villes concernées. En 2022, 755 nouvelles familles ont été logées sur le parc, et 258 ont été mutées dans

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

le cadre d'un parcours résidentiel, soit 34 %. Nous sommes plutôt sur une orientation politique partagée de permettre des parcours résidentiels dans le cadre de nos attributions. À Arcueil, nous avons eu 208 entrants, avec 77 mutations. À Gentilly, nous avons eu 117 entrants, avec 38 mutations. À Cachan, nous avons eu 103 entrants, avec 29 mutations. Au Kremlin-Bicêtre, nous avons eu 74 entrants, avec 10 mutations. À Villejuif, nous avons eu 84 entrants, avec 62 mutations. À Vitry-sur-Seine, nous avons 169 entrants, avec 42 mutations. Vous avez également la répartition dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) dans le bilan.

Nous avons eu 48 commissions d'attribution en 2022, avec entre 7 et 9 CALEOL dans chacune des villes.

Mme DELAHAIE.- Sommes-nous certains de ces chiffres ?

Mme PICARD.- Ce sont les chiffres qui sont sortis pour 2022.

Mme DELAHAIE.- Je fais une CALEOL par mois, et Céline en fait aussi tous les mois, excepté au mois d'août. Même si nous en enlevons une que je n'aurais pas faite, cela ferait 10 au total. Nous vérifierons

Mme PICARD.- Le service attribution a permis d'étudier et de consolider 2 293 dossiers de demandeurs de logements présentés en CALEOL. Lors de ces CALEOL, 573 dossiers ont fait l'objet d'une non-attribution dans le respect du cadre réglementaire, 34 % ont concerné des candidats soumis par des réservataires qui n'ont pas donné suite à la désignation, 36 % pour des dossiers incomplets et 31 % pour d'autres motifs : taux d'effort, non-adaptation de la composition familiale à la typologie proposée et dépassement des plafonds de ressources. Vous avez ensuite, par ville, les motifs de non-attribution. À l'échelle de Valdevy, il y avait donc 573 dossiers, 75 pour Vitry-sur-Seine, 48 pour Cachan, 6 pour Villejuif, 26 pour Le Kremlin-Bicêtre, 174 pour Gentilly, 254 pour Arcueil.

Nous avons formulé 1 004 propositions et adressé les bons de visite aux candidats retenus en commission d'attribution sur les six villes. Malgré une demande toujours croissante, nous constatons que 375 ménages ont refusé les logements proposés. Les refus des ménages sont essentiellement sur des questions d'environnement, d'étage, de typologie, de cherté, de travaux sollicités ou de non-adaptation. Les motifs de refus des candidats non répertoriés dans le tableau sont à la marge : motif personnel, décès dans la famille, santé, etc. Je ne sais pas si les informations de Cachan sont manquantes dans le tableau ou s'il n'y a pas eu de refus à Cachan.

Ensuite, nous faisons un zoom sur les publics prioritaires. Les dossiers de 234 familles issues du dispositif Dalo ont été présentés en CALEOL, 46 dossiers ont été refusés, soit 19,66 %, 188 dossiers ont reçu un avis favorable, soit 80,34 %, et 31 familles ont refusé le logement proposé.

Nous avons les éléments chiffrés sur le taux de rotation. En tout, 721 congés ont été enregistrés, le taux global à l'échelle étant de 4,24 %. Vous voyez qu'il diffère en fonction des villes, puisqu'il atteint 5,89 % à Arcueil et 5,15 % à Gentilly. Ce sont les villes où il y a le plus de rotations. De fait, j'attire votre attention sur les prochains échanges sur la gestion en flux, puisqu'il nous a été imposé par la DRIHL un taux de 5,11 %. C'est à partir de ce taux et de la durée des conventions restantes que nous avons une transformation du stock en flux. C'est une projection, ce n'est pas la réalité, mais c'est une base sur laquelle nous nous concentrons. Cela veut dire que, pour Arcueil, la projection fait que plus de logements seront réellement remis dans le flux, puisque nous sommes à 5,89 %, et non pas à 5,11 %. Ce sera à peu près similaire pour Gentilly, puisque nous sommes à 5,15 % en 2022. À l'inverse, des questions se poseront sur les autres communes, en sachant que, de toute façon, nous faisons la proposition aux Villes de maintenir le volume en pourcentage du nombre d'attributions qu'elles effectuent aujourd'hui pour qu'il n'y ait pas de perte, et nous

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

maintenons au maximum les 20 % dans chacune des villes en tant qu'office public rattaché aux collectivités.

S'agissant des entrants, ils ont été 755, 503 primo et 258 dans le cadre de parcours résidentiels. Vous trouverez dans le bilan les entrants par typologie, qui correspondent à la réalité de notre parc. Nous avons un parc fortement composé de T3, de fait nous faisons entrer plus de locataires en T3 et très peu en T6. La question des T3 est assez partagée sur l'ensemble des villes. En ce qui concerne les attributions par réservataire, c'est une donnée à avoir en tête dans le cadre de la gestion en flux. Enfin, un *focus* sur nos obligations, les deux mesures de la loi LEC : 25 % des attributions réalisées hors des QPV et 50 % des attributions réalisées en QPV. Au total, 25 % des attributions de Valdevy sont dans le premier quartile, nous respectons donc cette mesure.

Le bilan CALEOL 2023, qui sera présenté lors d'un prochain Conseil d'administration, sera beaucoup plus détaillé. C'est ce que nous chercherons à faire pour les années suivantes, maintenant que nous avons davantage la capacité de suivre les attributions à l'échelle du service.

Mme DELAHAIE.- Un petit mot pour vous dire que ce rapport est d'abord le reflet de l'implication des élus, des citoyens et des citoyennes, et des représentants des locataires dans l'attribution des logements. C'est ce que nous avons souhaité quand nous avons décidé de garder la maîtrise de notre logement social. Nous pouvons toujours l'améliorer, mais, derrière ces chiffres, il y a une grande implication, et je voulais saluer le travail des CALEOL. Comme tu l'as dit, la gestion en flux va certainement nous impacter, mais nous allons une fois de plus tenter de contourner l'exercice pour continuer à maîtriser nos attributions et à servir au mieux les populations sur nos villes.

M. CELATI.- Une précision. Quand vous parlez des mutations, ce sont les mutations dans Valdevy ou cela englobe les autres offices publics ?

Mme DELAHAIE.- Le bilan ne concerne que nos mutations internes, c'est-à-dire toutes les mutations dans notre parc Valdevy, de Vitry à Arcueil, en passant par Gentilly, etc.

Nous devons prendre acte.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 11.

Délibération n° 12 : Assurance statutaire

Mme VILLEGIER.- Ce que nous appelons l'assurance statutaire est une assurance que prennent les employeurs de fonctionnaires pour avoir une forme d'équivalent de sécurité sociale pour couvrir les risques statutaires. Dans le cas où nous avons des personnels qui relèvent du statut de la fonction publique territoriale que nous payons pendant les accidents de travail, par exemple, ou qui engagent des frais médicaux que nous devons rembourser en qualité d'employeur, ou qui décèdent et pour lesquels nous devons verser des capitaux décès, nous pouvons souscrire des assurances pour faire une forme de sécurité sociale de ce type.

Ce qu'il s'est passé, c'est que tous les OPH faisant partie de Valdevy aujourd'hui avaient souscrit indépendamment leurs contrats auprès du CIG, qui est habilité à faire des groupements de commandes. Nous avons des contrats différents avec des assureurs différents, et nous n'étions pas dans les mêmes tranches d'assurance ni dans les mêmes lots. Cela fait que nous avons, aujourd'hui encore, des contrats différents qui perdurent. Le courtier et le CIG sont revenus vers nous pour nous indiquer que nous avons généralement des problématiques de sinistralité importantes sur ces contrats, et donc de ratios prestations et cotisations négatifs, et pour revaloriser le taux de cotisation de ces contrats. Nous avons donc étudié les propositions de revalorisation du taux de

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

cotisation, qui ne concerne pas le personnel, seulement l'employeur. Ce sont des dépenses supplémentaires pour Valdevy.

Nous vous proposons, sur l'ex-OPH de Vitry-sur-Seine, de conserver les garanties initiales dont l'employeur bénéficie et d'augmenter le taux de cotisation à hauteur de 10 %, soit une dépense supplémentaire d'environ 3 000 euros. L'OPH de Villejuif relevait d'un autre contrat, et il n'y a pas d'option à l'augmentation de plus de 15 % des cotisations en 2024, ce qui représente environ 3 200 euros par an. Nous vous proposerons de souscrire à cette augmentation pour continuer à couvrir les risques que nous courrons. Il en est de même pour ex-Opaly fusion 1, pour lequel le taux de cotisation sera augmenté pour environ 1 300 euros de plus.

Concernant l'assiette, vous pouvez choisir de vous faire rembourser et de cotiser sur tous les éléments qui composent la rémunération d'un fonctionnaire, ou bien d'avoir un taux de cotisation assis sur une partie de cette rémunération, en l'occurrence le traitement indiciaire et la nouvelle bonification indiciaire (NBI). C'est ce que nous avons tous choisi comme assiette de cotisation, car cela élimine un certain nombre de choses.

Il vous est proposé de prendre acte de ces évolutions tarifaires sur l'ex-OPH de Villejuif, dont le taux de cotisation est porté à 2,48 de l'assiette, sur l'ex-OPH de la fusion 1 et sur l'ex-OPH de Vitry-sur-Seine.

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

La délibération n° 12 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 13 : Régime indemnitaire

Mme PICARD.- Nous avons travaillé dans le cadre d'un groupe de travail avec le personnel fonctionnaire sur l'harmonisation du régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP), dans la mesure où nous avons aujourd'hui différents régimes indemnitaires en fonction de nos organismes précédents. Nous avons présenté cette délibération en CSE ce matin, à la suite de nos différents échanges précédents.

Nous avons plusieurs sujets dans cette délibération. L'article 1 rappelle les bénéficiaires, qui sont les fonctionnaires titulaires à temps complet, à temps non complet et à temps partiel, et les fonctionnaires stagiaires à temps complet, à temps non complet et à temps partiel. Le RIFSEEP est composé de deux parts, la part de l'indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise (IFSE), qui est liée aux fonctions et à l'expérience professionnelle, et la part variable du complément indemnitaire annuel (CIA), qui est lié à l'engagement professionnel et à la manière de servir.

Un troisième article définit les groupes de fonctions et les critères de classification des emplois dans les groupes de fonctions. En page 3, vous trouverez les différents critères professionnels et les définitions afférentes.

À chaque changement de fonction ou de grade, nous revoyons l'IFSE. En l'absence de changement, un réexamen intervient au moins tous les quatre ans. Le cas échéant, l'IFSE est cumulable avec l'indemnisation des dépenses engagées au titre des fonctions exercées, les dispositifs compensant les pertes de pouvoir d'achat, les dispositions d'intéressement collectif dont nous disposons à Valdevy, les sujétions ponctuelles directement liées à la durée et au cycle de travail – par exemple, les heures supplémentaires, les astreintes, les permanences –, la rémunération des agents participant à titre accessoire à des activités de formation ou de recrutement – par exemple un jury de concours –, l'indemnité de changement de résidence et l'indemnité de départ volontaire.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Vous avez également dans cette délibération le nombre de groupes de fonctions. En catégorie A, nous avons quatre groupes de fonctions. En catégorie B, nous avons trois groupes de fonctions. En catégorie C, nous avons deux groupes de fonctions. Les groupes de fonctions sont hiérarchisés, le groupe 1 étant réservé aux postes les plus lourds.

Ensuite, les critères pour la part variable sont définis. Nous avons convenu qu'il s'agirait de la réalisation d'objectifs, du respect des délais d'exécution, de la manière de servir et de l'engagement professionnel du fonctionnaire. Nous n'inventons rien, c'est ainsi sur l'ensemble des CIA, et nous nous collons quelque part à ce que nous effectuons pour les personnels ayant un contrat privé. Vous retrouvez la classification des emplois et plafonds, et la prise en compte de l'expérience professionnelle dans le tableau suivant.

Concernant les modalités de versement, l'IFSE est une part fixe mensuelle, proratisée dans les mêmes proportions que le traitement indiciaire pour les agents à temps partiel, à temps non complet et en demi-traitement. Le CIA, lui, est versé une fois par an. Nous avons acté qu'il serait versé au mois de décembre de l'année de référence, nous permettant de voir quelle a été, compte tenu des critères que nous avons établis, la réalisation des objectifs. Comme le cadre légal l'impose, il ne s'agit pas d'un versement automatique en ce qui concerne le CIA.

Conformément aux dispositions sur le maintien des primes et indemnités des agents publics de l'État et des magistrats de l'ordre judiciaire dans certaines situations de congé, le régime indemnitaire suivra le sort du traitement indiciaire et sera intégralement maintenu pendant les congés annuels, les congés maternité et paternité, d'accueil de l'enfant ou d'adoption, et sera suspendu en cas de congé de longue maladie, longue durée et de grave maladie.

Par cette délibération, nous abrogeons l'ensemble des dispositions antérieures qui avaient été prises par les offices et nous obtenons une délibération qui s'appliquera à l'ensemble des fonctionnaires de Valdevy, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Cela nous posait quelques difficultés. Il est demandé au Conseil d'administration d'adopter ce régime indemnitaire proposé à compter du 1^{er} janvier 2024, étant précisé qu'il a été travaillé avec les instances du personnel.

Mme VILLEGIER.- À la marge, nous modifierons légèrement cette délibération sur un point. Il est indiqué qu'il existe quatre groupes de fonctions en catégorie A et c'est vrai dans la filière administrative et dans la filière technique, mais pas dans la filière sociale et médicosociale. Cela peut paraître atypique, mais cela peut arriver pour des conseillères en économie sociale, etc. Nous précisons donc que c'est hors de la filière médicosociale, au sein de laquelle il n'y a que deux groupes. C'est vraiment anecdotique, mais je préférerais vous le signaler.

M. M'HALLAH.- Après avoir lu cette délibération, je m'étonne de la présence du CIA, compte tenu des valeurs que portent les Villes qui sont présentes, Gentilly, Arcueil, Vitry, Villejuif. Vous savez que le CIA est une prime aléatoire, compte tenu de la manière de servir et les objectifs. Cela me questionne. J'ai également une interrogation sur les agents en long arrêt maladie, qui ne peuvent plus bénéficier du RIFSEEP dans sa totalité.

Mme DELAHAIE.- Je ne suis pas sûre que votre voisin de gauche soit très favorable à la suppression de cette prime. Dans le cadre des mises en place de primes, notamment d'objectifs, nous avons essayé de pondérer au maximum pour que les choses se fassent au plus près des salariés, et en concertation avec eux. C'était une obligation. De plus, nous n'avons pas toujours la main d'un point de vue réglementaire. Je ne peux pas vous répondre grand-chose de plus.

Mme PICARD.- Les agents publics de nos organismes bénéficiaient d'un CIA précédemment, il s'agit de le maintenir et de l'harmoniser à l'échelle de Valdevy. Encore une fois, il était différent en

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

fonction des organismes dans le choix des modalités de versement. Il s'est donc agi, avec le personnel, puisque c'était vraiment leur demande, de travailler sur une harmonisation du RIFSEEP.

Nous parlons ici des fonctionnaires, mais nous avons fait le même travail sur les statuts privés, puisqu'il y avait des écarts importants de rémunération à l'intérieur des catégories. Il n'y a pas nécessité de délibérer, puisque ce ne sont pas des fonctionnaires, mais cela a été une discussion dans le cadre de la NAO, et nous avons fini par signer avec les syndicats pour réduire les écarts, qui sont assez importants. Nous nous sommes donné un temps pour y parvenir, et nous avons commencé à les réduire au sein des catégories d'emploi privées. Nous essayons de faire la même chose pour les fonctionnaires et pour les privés, en ayant la même logique, même si nous ne pouvons pas le faire au même rythme.

Le CIA correspond aussi à ce qui a été demandé dans le cadre des accords collectifs sur une prime d'objectifs. Nous aurons donc une prime d'objectifs pour les salariés de statut privé et le CIA pour les fonctionnaires. Nous essaierons à chaque fois d'être logiques, avec les mêmes critères. Les objectifs seront fixés en début d'année, ils pourront être collectifs à l'échelle d'un service ou plus individualisés, mais toujours objectivables pour que nous puissions avancer de concert entre statut public et statut privé. C'est le cadre dans lequel nous travaillons aujourd'hui avec les organisations syndicales.

M. AGGOUNE.- Je veux dire un mot, Gentilly étant cité.

Sur la question de la prime, j'y suis défavorable sur la philosophie parce qu'elle n'intègre pas le salaire, et donc la contribution à la retraite. C'est un sujet, d'autant plus que le point d'indice a très faiblement augmenté. Les augmentations de 3,5 % et de 1,5 % ces deux dernières années ont permis de remettre un peu de baume au cœur, mais ce n'est pas suffisant. Sur le fond, cette prime me pose donc un problème, et je préférerais l'intégrer totalement au salaire pour qu'elle compte pour les points de retraite pour la suite, afin de permettre à tout le monde de vivre dignement.

De plus, si la prime est possible, je suis favorable à la garantie d'une équité salariale à tous les agents de Valdevy. La notion de « méritocratie », si je peux le dire ainsi, me pose un problème. Il faut objectiver les choses et être le plus clair possible sans dissocier ou mettre en concurrence les agents entre eux, et être précis sur la notion d'objectif pour que ce ne soit pas de la méritocratie dans l'absolu. Ce n'est pas une question de mérite plus l'un que l'autre.

Enfin, si le RIFSEEP est attribué à des agents en longue maladie, je crois qu'il y a obligation de rembourser la somme. Ce n'est pas possible de le verser, si c'était la question, et il y a un risque de contrôle de légalité. Nous avons rencontré le problème à Gentilly, et les agents avaient été sommés de rembourser s'ils étaient rémunérés. C'était à la demande du syndicat de le réintégrer, nous ne le souhaitons pas, et le contrôle de légalité nous a dit que ce n'était pas bon.

M. RABUEL.- Je me permets d'apporter un complément, car je suis fonctionnaire par ailleurs.

Quand les fonctionnaires sont éligibles à des primes générales, ces primes sont suspendues lorsqu'ils sont en congé maladie, mais selon certaines conditions qui ont trait aux congés de longue maladie ou longue durée. Une partie des primes sont supprimées, et des dispositifs de prévoyance permettent de compenser. Il n'est pas possible de continuer à verser intégralement les primes à un agent qui est en arrêt maladie pendant plus de trois mois sur les douze derniers mois ou en congé de longue maladie pour 65 affections répertoriées ou en congé longue durée pour 4 affections répertoriées. Le dispositif de prévoyance est normalement là pour compenser ce genre d'écart.

Mme DELAHAIE.- Merci pour ces informations.

Nous allons voter cette délibération.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

La délibération n° 13 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 14 : Rapport d'activité

(Diffusion d'une vidéo.)

Mme OUGIER. - Nous sommes accompagnés par une agence de communication sur la partie graphique dans le cadre d'un marché renouvelable quatre ans. C'est un document qui est relativement classique dans le logement social, mais nous l'avons voulu le plus dynamique possible et relativement proche de ce que nous avons envie de dire et de notre activité.

Il présente les missions et les réalisations sur l'année, notamment en matière de gestion locative, d'attribution, avec des chiffres assez intéressants, notamment sur le profil de nos locataires, l'accompagnement social, la prévention des impayés, par exemple, en matière de réhabilitation et des projets ANRU portés par l'office, et en matière de développement de l'offre. Il concerne également l'entretien du patrimoine et le maillage de proximité des services de Valdevy sur le territoire. L'animation sociale des quartiers est traitée dans ce document, avec un retour en image sur les activités marquantes de l'année. Y figure aussi une présentation de notre engagement en matière de qualité de service et de satisfaction locataire, avec un *focus* sur le baromètre de satisfaction, qui a fêté ses un an. De façon assez classique, il comporte des éléments relatifs aux ressources humaines et au bilan financier.

Ce document sera complété par une annexe de quatre pages A5, qui sera ajoutée au document que vous avez dans les mains. Elle est terminée, mais en cours d'impression. Nous vous la donnerons au prochain Conseil. C'est une sorte de synthèse des notions et des chiffres clés, que d'ordinaire nous glissons dans le rapport d'activité, plus complet. La vidéo que vous venez de voir nous servira aussi à communiquer sur le site internet et les réseaux sociaux, de manière plus dynamique peut-être que ce document.

Mme DELAHAIE. - Merci. C'est vrai que c'est un exercice un peu compliqué. Pour beaucoup de nos locataires qui auraient des difficultés à prendre connaissance de ce rapport, je pense notamment aux locataires qui maîtrisent moins la langue écrite, avoir une vidéo est un bel outil. Elle nous permettra de communiquer avec le plus grand nombre, notamment avec les plus jeunes, que nous arriverons peut-être à convaincre de s'intéresser au logement social dans les années à venir. Nous essayons de faire en sorte que nos plus jeunes locataires s'investissent davantage, nous l'avons fait par exemple avec les votes sur le logo, nous avons travaillé un projet de carte de vœux ouvert à des artistes, etc. Même si nous avons aussi besoin du rapport écrit, c'est vrai que la vidéo est un média qui intéresse plus la jeunesse que le rapport papier.

Mme OUGIER. - Notre rapport papier vise surtout des cibles institutionnelles. Nous en avons besoin pour échanger, pour partager notre activité avec un certain nombre de partenaires, d'institutions, de collectivités, par exemple la Banque des territoires, la CAF, etc. C'est donc un document tout à fait important, mais qui est un peu classique, c'est pourquoi nous avons cherché à le dynamiser le plus possible pour communiquer sur l'activité de l'organisme auprès de nos locataires et de l'ensemble du personnel.

Bien entendu, nous enverrons ce rapport à l'ensemble du Conseil d'administration en version numérique. Par ailleurs, il sera aussi disponible sur le site internet.

Mme DELAHAIE. - Nous devons prendre acte.

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 14.

CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Délibération n° 15 : Autorisation d'ester en justice

Délibération n° 16 : Autorisation d'ester en justice

Délibération n° 17 : Autorisation d'ester en justice

Mme DELAHAIE.- Nous avons trois délibérations pour ester en justice. Si vous en avez pris connaissance, je vous propose de les voter ensemble.

Les délibérations n°s 15, 16 et 17 sont adoptées à l'unanimité.

Délibération n° 18 : Délégation de signature à Emelyne PICOT

Mme DELAHAIE.- Il nous reste une délibération pour délégation de signature à Mme Emelyne PICOT, qui a pris la direction de l'agence Raspail à Arcueil par intérim. Je la remercie, car elle a été proactive, sa collègue étant en congé maladie. Nous avons la chance d'avoir des personnels combattifs, proactifs, qui se mobilisent. Cela fait 15 jours maintenant que Mme Emelyne PICOT a pris la direction de cette agence, qui avait vraiment besoin d'une solidarité et d'une direction. J'en suis très contente.

Je vous propose de passer au vote.

La délibération n° 18 est adoptée à l'unanimité.

Mme DELAHAIE.- Si vous en êtes d'accord, nous allons prendre quelques minutes pour boire un verre ensemble. Nous remercions Agnès, qui, tout au long de l'année, assure l'intendance des conseils d'administration, y compris l'installation des micros avec notre prestataire. Vous remercieriez votre collègue qui est là d'habitude, que nous avons aussi plaisir à voir, ainsi que l'ensemble des agents de Valdevy qui nous aident à tenir ces conseils d'administration.

Nous n'avons pas la date du prochain Conseil pour le moment, nous vous la communiquerons aussitôt que possible, mais ce sera probablement fin janvier. Pour rappel, les vœux auront lieu le 23 janvier au théâtre Jacques-Carat de Cachan, et vous êtes bien sûr invités.

Bonnes fêtes de fin d'année.

La séance est levée à 20h42.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



CA du 26 février 2024
PV séance du 20/12/23

Publiée le



ORDRE DU JOUR

Conseil d'Administration du 26 février 2024

Approbation du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2023

- **Délibération n°1** Débat d'orientations budgétaires
- **Délibération n°2** Composition de la CAO
- **Délibération n°3** Opération de réhabilitation rue Lamartine à Villejuif_Validation du plan de financement et du prix de revient
- **Délibération n°4** Réhabilitation Cité Clément Ader à Arcueil_financement rectificatif
- **Délibération n°5** Réhabilitation 99 logements situés rue Raspail et rue la Chamoiserie à Gentilly_Approbation de financement
- **Délibération n°6** Réhabilitation de 69 logements rue Marc Sangnier à Cachan_approbation de prêts
- **Délibération n°7** Réhabilitation de la résidence Gentilly à Villejuif_financement rectificatif
- **Délibération n°8** Réhabilitation de la résidence Raspail à Arcueil_approbation de prêts
- **Délibération n°9** Autorisation travaux Parc Erik Satie à Arcueil
- **Délibération n°10** Approbation de la nouvelle dénomination des rues au Chaperon Vert GENTILLY

Envoyé en préfecture le 07/03/2024

Reçu en préfecture le 07/03/2024

Publié le



ID : 094-279400071-20240226-CA_240226_D09-DE

Délibération n°1

Support d'échange pour le Débat d'Orientaion Budgétaire

Préambule

Une nouvelle fois, notre débat d'orientation budgétaire s'inscrit dans un contexte contraint à court et moyen terme. Les bailleurs sociaux font face à d'innombrables facteurs de risques et de contraintes financières avec l'inflation et la remonté des taux du livret A depuis 2022.

Avec un encours de dette de l'ordre de 150 milliards d'euros soumis aux variations du taux du Livret A, les organismes Hlm sont exposés très directement aux évolutions du taux de rémunération de ces livrets d'épargne.

Très concrètement, avec un taux du Livret A passé de 0,5 % à 3 % depuis 2022, le secteur supporte 3,5 milliard d'euros de frais financiers supplémentaires en année pleine tous les ans. Cela impacte très lourdement les résultats d'exploitation et la capacité à investir, déjà entamés par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux.

L'ensemble du mouvement HLM est soumis aux contraintes économiques et aux injonctions de mobilisation pour moderniser son patrimoine pour répondre aux enjeux climatiques et au développement de l'offre face à une demande de logements sociaux toujours croissante.

D'abord, la conjoncture inflationniste pèse lourdement sur notre budget. En raison de l'impact des prix de l'énergie, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé le 14 septembre dernier ses prévisions d'inflation (avant donc le conflit Israël/Hamas) pour les années 2023 et 2024 pour la zone euro. Par ailleurs, elle a abaissé ses prévisions de croissance jusqu'en 2025. Les nouvelles projections macroéconomiques de l'institution prévoient une hausse des prix de 5,6 % en 2023, puis 3,2 % en 2024 et 2,1 % en 2025, se rapprochant de l'objectif à moyen terme de 2,0 %.

Ensuite, si le taux du Livret A est gelé à 3% jusqu'en février 2025, il a été multiplié par 6 en 2 ans (de 0,50% à 1% en février 2022, 2% en août 2022 et 3% en février 2023).

Délibération n°1

Dans ce contexte, et face à des politiques publiques constantes, la soutenabilité des politiques d'investissements ambitieuse pour répondre aux besoins de productions de logements neufs et de réhabilitation pour répondre à l'enjeu de la transformation énergétique est lourdement interrogée.

A cela, s'ajoute la remise en cause structurelle du modèle économique du logement social.

Avec ces perspectives difficiles, le monde du logement social doit procéder à des arbitrages pour maintenir un niveau d'endettement soutenable tout en poursuivant un niveau d'investissement et de service élevés.

L'élaboration budgétaire 2024 doit prendre en compte les tensions inflationnistes qui impactent notre capacité d'intervention avec une ponction de la RLS qui continue à peser sur notre exercice.

Nos orientations budgétaires doivent nous permettre de répondre à notre programme ambitieux patrimonial et à notre engagement d'amélioration de qualité de service.

Aussi le budget 2024 doit répondre à notre plan de rénovation énergétique, de sécurisation des équipements et de qualité patrimoniale. Notre office poursuit son engagement vers la certification ISO afin d'améliorer la qualité de service aux locataires et permettant par corrélation de positionner nos collaborateurs dans l'équilibre autonomie et responsabilité. Nous devons finaliser notre organisation d'un point de vue :

- Ressources humaines avec les recrutements manquants dans notre organisation en lien avec nos objectifs stratégiques (métiers de la proximité, contrôleur de gestion, responsable investissement, CESF et chargés de pré-contentieux...), palier le départ en retraite de nos personnels
- Et fonctionnel avec l'harmonisation de nos logiciels informatiques avec le passage sur un seul outil métier et de l'ensemble de nos procédures.

Bien évidemment, notre débat s'inscrit dans une nouvelle réalité territoriale avec la cession des logements situés sur le territoire du Kremlin-Bicêtre. Les éléments de comparaison par rapport à 2022 et 2023 sont dès lors faussés.

Délibération n°1

Perspectives financières

Le résultat 2022 fait apparaître une stagnation de nos produits alors que nos charges augmentent.

Notre autofinancement global est à 6,3% inférieur à la moyenne des 3 derniers exercices de nos offices mais supérieur au ratio prudentiel de 5%.

Nos charges ont augmenté du fait des coûts de gestion liés à la fusion et à notre taux d'endettement en progression, ainsi qu'à un niveau de recettes qui stagne par rapport à la trajectoire de nos dépenses. Le contexte inflationniste avec des prix à la consommation qui ont augmenté de + 11% depuis le commencement du conflit en Ukraine et la hausse des taux d'intérêt expose l'office à une dégradation de ses résultats économiques malgré les hausses de loyers au niveau de l'IRL maximum. L'inflation nous impacte d'autant plus que notre volume d'investissement et de dépenses d'exploitation est élevé.

Ainsi, l'ensemble de nos marchés intègre une clause de révision liée à l'objet du marché. Ces indices reflètent également l'inflation à des degrés divers selon leur composition. L'indice BT01 (tous corps d'état) a progressé de 5,8% en 2022. Le BT38 (plomberie sanitaire) de 5,89%. L'indice BT40 (chauffage centrale) a progressé de +6,01%. Cette révision renchérit le coût des marchés ; renchérissement sur lequel viendront s'appuyer les révisions successives.

Nos perspectives 2024 prendront en compte cette évolution des prix.

L'office est également confronté à une augmentation significative des prix de revient des opérations patrimoniales. Le dernier indice du coût de la construction (ICC) connu est celui du 3e trimestre 2023. L'ICC du 3e trimestre affiche une augmentation sensible sur un an : + 3,39 %. Mais cette hausse est nettement inférieure à celle du trimestre précédent (+ 7,99 %). La hausse s'explique principalement par la forte progression des prix dans le bâtiment, qui dure depuis plusieurs trimestres et qui semble donc enfin ralentir. Le prochain indice du coût de la construction du 4e trimestre 2023 sera quant à lui publié à la fin du mois de mars 2024.

L'augmentation du taux du Livret A impacte directement les charges financières de l'organisme. L'impact pour Valdevy (hors Kremlin-Bicêtre) en 2024 est de +4,6 M€, soit 11,7 M€ de charges financières prévisionnelles en 2024 contre 7,1 M€ en 2023 à périmètre identique.

Pour mémoire, il était en 2022 pour tout Valdevy de 5,8 M€. Dans la mesure où nos opérations sont financées avec 80 à 85% d'emprunts et que nos perspectives intègrent un volume d'investissement de 415,6 M€ (hors Kremlin-Bicêtre), on mesure l'importance de l'évolution des taux.

Délibération n°1

La Réduction de Loyer de Solidarité continue de peser sur nos capacités d'investissement. Les barèmes de RLS quittancés sont actualisés deux fois par an.

Le niveau de la RLS quittancée s'est élevé à 4,5 M€ en 2021 (tout périmètre) et de 4,8 M€ (tout périmètre) en 2022, soit + 6,7 %. Nous prévoyons une RLS 4,1 M€ en 2024, qui représentera une perte d'environ 5,5% des loyers.

La recherche de maîtrise des charges

Veiller à nos frais de gestion

Deux années après la fusion et le périmètre stabilisé avec le départ du Kremlin-Bicêtre, notre orientation, face aux charges incompressibles que nous avons décrites plus haut, est de contenir nos frais de gestion. L'exercice est d'autant plus difficile que nous faisons face à plusieurs facteurs haussiers.

Ainsi, le contexte assurantiel a eu des répercussions sur notre budget. Le renouvellement partiel du marché d'assurance sur une partie de notre périmètre nous fait craindre une forte revalorisation lors de la remise en concurrence sur l'ensemble du périmètre. Notre sinistralité en 2023 ayant augmenté du fait de plusieurs incendies, nous devons faire évoluer notre stratégie sinistres en prenant en compte la réalité du marché assurantiel à la suite des émeutes de l'été 2023.

L'augmentation des coûts de l'énergie augmente bien évidemment nos frais de gestion. Après la hausse du prix du gaz en janvier, nous intégrons celle de 10% de l'électricité au 1er février et la nouvelle hausse de gaz au 1er juillet prochain qui vient d'être annoncée.

Nous devons contenir nos dépenses de gestion tout en préparant des sujets structurants pour notre organisme avec la définition de notre schéma directeur de la DSI associée à une internalisation progressive de la DSI. La stabilisation et la modernisation de nos réseaux informatiques et téléphoniques constituent des réflexions indispensables à mener pour répondre à nos défis d'amélioration de service et de confort de travail. De la même manière, nous engageons la migration de nos données de PIH vers Ulis Sopra afin de travailler désormais sous un seul outil métier sur l'ensemble du périmètre.

Délibération n°1

La réflexion sur notre plateforme d'accueil téléphonique (CRM), prenant en compte la vétusté de nos réseaux et matériels téléphoniques va passer en mode projet pour une concrétisation en 2025.

Les frais de personnels

Les deux dernières années ont été marquées par une inflation importante, nécessairement intégrées dans le cadre des négociations annuelles obligatoires. Les écarts de rémunération précédents la fusion demande une harmonisation sur le long terme. Une enveloppe d'augmentations individuelles y a contribué tandis que les augmentations collectives différenciées par catégorie d'emploi visaient à contribuer à amortir l'inflation. Pour les fonctionnaires, au-delà des évolutions au 1^{er} juillet, une réflexion sur les lignes directrices de gestion et la mise en place du Rifsep à l'échelle de Valdevy sont enclenchées.

Nous devons également intégrer la hausse de la mutuelle pour nos personnels de droit public comme pour les privés. Cette hausse s'explique, selon le Président de la mutualité française par des dépenses de santé de + de 6%, alimentée notamment par une plus forte consommation de soins et la diminution de remboursements de soins par la sécurité sociale. S'y ajoute un compte d'exploitation déséquilibré qui impacte notre contrat. Afin de ne pas faire peser cette dépense sur le pouvoir d'achat des personnels de Valdevy, la NAO en cours de discussion propose la prise en charge par l'employeur de l'augmentation de la part salariale. La prévoyance voit aussi sa cotisation augmenter dans le cadre de nos contrats, Valdevy maintenant sa prise en charge pour les personnels.

Par ailleurs, les accords de branche ont fait l'objet d'une négociation qui a abouti le 23 décembre dernier. Nous sommes en attente de la rédaction définitive. Cependant, nous en connaissons les grandes lignes avec une nouvelle grille de rémunération des salaires minimum au 01.01.2024, de nouveaux calculs de l'indemnité de licenciement et de retraite, des négociations en vue d'une épargne salariale et d'ici 2026, une nouvelle classification des emplois et des compétences.

Notre structure est désormais mature. Nous avons répondu à nos objectifs d'évolution interne en favorisant les parcours professionnels. Cela implique naturellement un plan de développement des compétences et des savoirs. Quelques recrutements sont encore nécessaires pour desserrer ou conforter l'activité de certains services tandis que des remplacements sont à prévoir à la suite des départs en retraite connus. La planification de ces départs, leur remplacement et le transfert de savoir sont importants pour maintenir notre service.

Délibération n°1

Par ailleurs, compte-tenu d'un marché de l'emploi porteur pour les salariés, nous constatons que les pénuries entraînent des augmentations de coût à l'embauche. Cela implique pour nous la nécessité de faire converger les grilles de rémunération. Ce sujet constitue un point de vigilance financier.

L'absentéisme et l'éloignement de l'emploi de manière durable de certains de nos personnels constituent un de nos axes de travail en 2024, avec nos deux préventeurs.

La fiscalité locale

Notre office est confronté historiquement à un niveau élevé de taxes foncières. Nous disposons néanmoins du dispositif d'abattement de 30 % des bases d'imposition à la taxe foncière pour près de 5 000 logements, en échange d'actions de renforcement spécifiques pour ces quartiers. Cela représente près d'un tiers de notre patrimoine et un montant de plus de 1.1000.000 euros.

En 2023, l'augmentation des taux locaux de la taxe foncière sur les propriétés bâties cumulée avec la révision des bases ont fait progresser la taxe foncière (hors Kremlin-Bicêtre) de 13,6 M€ à 15,2 M€, soit + 12% et +1,6 M€. La seule révision des bases d'imposition pour 2024 devrait s'élever à 3,90% soit une augmentation d'environ 0,6 M€ de notre impôt foncier.

Nous poursuivrons le travail engagé pour l'obtention des dégrèvements fiscaux liés aux économies d'énergie et des dépenses d'accessibilité et d'adaptabilité de nos logements. Nous avons obtenu, en 2023, 1,4 M€ de dégrèvements. Nous avons sollicité des dégrèvements supplémentaires à hauteur de 3 M€.

Les charges récupérables

Les prix de l'énergie se sont re-stabilisés en 2023 mais restent très volatiles, avec la fin partielle du bouclier tarifaire. Dans le cadre du renouvellement de nos marchés publics, nous sommes très vigilants à allier exigence de qualité et tarifs raisonnables. Après le marché espaces verts, nous attribuerons au printemps celui de l'entretien ménager des parties communes. Cette réflexion s'inscrit dans celle globale des missions des gardiens, du suivi de la réclamation et du contrôle des prestataires.

Délibération n°1

La révision des provisions pour charges constitue un objectif pour le premier trimestre avant la régularisation des charges sur les exercices antérieurs pour lesquels nous enregistrons un retard. Les régularisations prochaines portent un objectif d'anticipation, d'information et d'explication vers les locataires et les collectifs de locataires. Nous ambitionnons la mensualisation de la consommation de l'eau début 2025 afin d'éviter l'irrégularité des quittances, difficile à supporter pour nos locataires.

Les annuités de notre dette

Comme évoqué plus haut, l'impact de la hausse du livret A sur nos équilibres budgétaires s'élève à +4,6 millions en 2024. L'office mobilise par ailleurs des emprunts pour répondre à son besoin de financement des opérations de construction et de réhabilitations ; ce qui va contribuer dans les prochaines années à une hausse significative des annuités. Cela nous a amené à échanger avec la Banque du territoire pour un réaménagement de notre dette. Nous veillons également à travailler les modalités de nos engagements pour les nouvelles opérations en préservant nos capacités d'autofinancement.

Les dépenses de maintenance

Après deux ans d'exercice budgétaire commun, nous prenons de l'expérience pour composer un budget recentré sur la proximité et les agences. La maintenance contribue à l'amélioration de la qualité de service. Nous finaliserons le Plan stratégique du patrimoine au premier semestre et orientons le plan pluriannuel sur la sécurité du patrimoine, la modernisation des réseaux de chauffage, du parc d'ascenseurs, des interventions sur l'étanchéité terrasse et les colonnes.

La cotisation CGLLS

La cotisation acquittée en 2024 est principalement basée sur l'exercice 2023 (donc incluant les loyers du patrimoine du Kremlin-Bicêtre). Compte tenu notamment de la progression du supplément de loyer quittancé en 2023 (reversé à 85% dans la cotisation CGLLS) et d'une moindre proportion de RLS quittancée en 2023, la cotisation CGLLS devrait être sensiblement plus élevée en 2024, soit 1,8 M€ contre 1,3 M€ en 2023 (+0,5 M€).

Délibération n°1

Des recettes sous contrainte

Les produits locatifs

L'Office doit plus que jamais trouver l'équilibre qui lui permette de préserver sa mission de service public et de répondre aux enjeux d'intervention patrimoniale.

Nous mesurons l'effet d'augmentations de loyers sur le pouvoir d'achat des ménages que nous logeons, notamment pour les familles ne bénéficiant pas des APL. En effet, la hausse des prestations sociales, de l'APL (dès ce 1er octobre) et des minimas sociaux viendront amoindrir partiellement l'impact pour les ménages en bénéficiant. Privés de moyens financiers, les bailleurs sociaux sont contraints à cette hausse des loyers.

Cette augmentation des loyers de +3,5% représente 2 M€ en masse, passant de 72,4 M€ à 74,4 M€ (en se basant sur les loyers quittancés hors Kremlin-Bicêtre). Les logements situés dans les bâtiments énergivores classés F et G ne sont pas concernés par l'évolution de loyer.

Cette augmentation n'absorbe pas nos dépenses supplémentaires contraintes. Elle représente seulement 37% de l'augmentation des charges financières majorée de l'augmentation des bases de la TFPB (5,3 M€) ou 66% de notre plan triennal 2023 (3 M€ TTC).

Afin d'accompagner nos locataires pouvant être mis en difficulté par cette augmentation de loyer, le fond d'accompagnement social a été actualisé.

En 2024, les livraisons des logements neufs des programmes de La Licorne, Candon et Campus Grand Parc nous apporteront des loyers supplémentaires estimés à 600 k€.

Les pertes de loyers supplémentaires liées aux démolitions sont estimées à 350 k€ en 2024 (Lebon Lamartine, les maisons- Defresne, Gabriel Péri). Nous estimons le taux de vacance à 4,87%, soit une perte de 3,8 M€, dont environ 51% sur les démolitions (1,9 M€). Cela repose sur un objectif de relogements assez ambitieux.

Compte-tenu de ces éléments, on estime les produits de loyers logements à 74,7 M€ en 2024.

Un effort particulier de compilation des données et de recherches des contrats concernant les antennes a été réalisé fin 2023 afin de sécuriser les informations et le quittancement. La structuration du service commerces va permettre en 2024 d'assurer un meilleur suivi et lutter contre la vacance commerciale. Par la sécurisation de certains parkings présentant une forte vacance, nous espérons pouvoir améliorer leur fréquentation et ainsi baisser les malveillances.

Délibération n°1

La vacance

Hors vacance liée aux démolitions ou aux réhabilitations, nous souhaitons contenir la perte des loyers dus à la vacance à 2,2% des loyers quittancés. Valdevy inscrit la réduction de la vacance comme un enjeu 2024 fort. Cela repose sur une forte coordination entre le service attribution et les agences. Les outils de suivi sont en cours de mise en place pour améliorer ce suivi.

Dans le cadre de la relance des marchés publics, de nouvelles entreprises pour la remise en état des logements viennent d'être désignées. Un suivi particulier de ces prestataires est une des conditions de réussite.

La recherche de la maîtrise des impayés de loyers

Le recouvrement des loyers locatifs et par conséquent la maîtrise des impayés constitue avec celle de la vacance le deuxième levier pour préserver les capacités financières de l'office. Cet effort demande une forte coordination entre les services pré-contentieux et contentieux et les agences. La création du service pré-contentieux en 2023 et sa structuration commencent déjà à améliorer le suivi de nos locataires en impayés. Ce service est voué à être conforté en 2024.

Suite à la hausse de nos créances locataires sur le précédent exercice, il nous est impératif d'engager un fléchissement des impayés, pour se rapprocher des moyennes du secteur hlm.

La politique d'investissement

Notre politique répond à des critères de priorisation, notamment en lien avec nos obligations réglementaires avec la réhabilitation des bâtiments dont le DPE est inférieur à E, mais également en prenant en compte le traitement de problématiques techniques particulièrement urgentes. L'ancienneté de la construction, l'état du bâti, sont aussi des éléments de priorisation de planification. Dans le cadre de nos travaux de réhabilitation, nous intervenons à la fois sur la question thermique avec l'ITE (Isolation Thermique par Extérieur), le remplacement ou la révision des menuiseries extérieures et des portes palières, la VMC et le chauffage.

Délibération n°1

Nous intégrons les enjeux de développement durable avec les questionnements sur la gestion des déchets, l'utilisation des matériaux biosourcés, décarbonés, la recherche de Certification NF Habitat Rénovation et si possible la Maquette numérique (BIM).

Améliorer le confort de vie des locataires constitue notre objectif associé à une maîtrise des charges locatives. Aussi, les travaux d'embellissement des parties communes, la rénovation des pièces humides, la remise aux normes des installations électriques dans les logements constituent le socle de nos réhabilitations classiques.

Sur le territoire d'Arcueil

Réhabilitation		
Cité RASPAIL	211 logements	OS entreprise septembre 2024 Réunion publique octobre 2024 Début des travaux décembre 2024
Résidence Clément ADER	180 logements	Fin des travaux juin 2024
Opération de construction		
30 rue Bertholet	17 logements	Début des travaux 2024

Sur le territoire de Cachan

Acquisition -amélioration		
Ancienne Gendarmerie	7 logements	Début des travaux octobre 2024
Réhabilitation		
Moulin de Cachan	164 logements	Début des travaux juin 2025
RPA du Moulin		Désignation maîtrise d'œuvre 2 ^{ème} semestre 2024

Sur le territoire de Gentilly

Réhabilitation		
Résidence Reine Blanche	437 logements	Désignation maîtrise d'œuvre juin 2024
Résidence La Chamoiserie	99 logements	Début des travaux T4 2024

Délibération n°1

Sur le territoire de Villejuif

Maitrise d'ouvrage		
Réhabilitation		
Résidence Gentilly	40 logements	Fin des travaux mai 2024
Résidence Jean Jaures	6 logements	Début des travaux septembre 2024
Résidence Julian Grimaud	179 logements	Désignation maitrise d'œuvre mai 2024
Résidence Jacques Duclos	251 logements	Désignation maitrise d'œuvre mai 2024
Résidence Armand Gouret	90 logements	Désignation maitrise d'œuvre mai 2024

Renouvellement Urbain		
Opération de construction		
Résidence Eugène Candon	34 logements	Livraison avril 2024
ZAC Campus Grand Parc	66 logements	Livraison 3 ^{ème} trimestre 2024
42-56 avenue de Stalingrad	45 logements	Livraison 1 ^{er} trimestre 2025
Réhabilitation		
Résidence Lebon Lamartine	300 logements	Début des travaux 2 ^{ème} semestre 2024

Sur le territoire de Vitry-sur-Seine

Maitrise d'ouvrage		
Réhabilitation		
Résidence Mario Capra - Gravier	244 logements	Désignation maitrise d'œuvre mai 2024

Renouvellement Urbain		
Opération de construction		
Résidence Louis Aragon	99 logements	Début des travaux 2025
Résidence Jean Paul Sartre	76 logements	Livraison 1 ^{er} trimestre 2025
Résidence Grace Frick	78 logements	Livraison 2 ^{ème} semestre 2025

Les produits

La loi de finances 2018 et la création de la RLS associée à la baisse des aides à la pierre avait comme corollaire la vente de logements sociaux pour reconstituer les fonds propres.

En refusant de s'engager dans la vente de son patrimoine, Valdevy doit trouver d'autres ressources pour reconstituer ses fonds propres. Ainsi, les opportunités de vente foncière (sans obérer nos capacités ultérieures de production) et immobilière hors logements sociaux font l'objet d'une étude.

Délibération n°1

Les grands enjeux 2024

Notre structure est stabilisée, notre feuille de route tracée, nos fondamentaux structurés, nous déployons nos objectifs stratégiques autour de la satisfaction locataire.

A travers la démarche qualité et le cheminement vers la certification ISO, c'est l'acculturation de l'ensemble des personnels à l'enjeu de la satisfaction locataires que nous recherchons.

Renforcer le pilotage de notre activité

Nous structurons la politique managériale en formalisant des objectifs et des indicateurs de suivi permettant des outils de pilotage à l'échelle de l'organisme, tous orientés vers la satisfaction des locataires. En parallèle, nous acculturons les responsables hiérarchiques à la méthodologie de projets et au pilotage opérationnel des actions. Le changement d'échelle de notre organisme ne doit pas pénaliser la fluidité des informations et la transversalité des actions et décisions.

Un séminaire rassemblant l'ensemble des personnels est organisé pour la première fois au premier trimestre. Au printemps, à l'issue des propositions effectuées par les groupes de travail sur les chantiers prioritaires, des modifications organisationnelles, fonctionnelles et opérationnelles seront présentées pour fluidifier le fonctionnement de nos activités: astreinte opérationnelle, missions des gardiens, contrôle des prestations, réclamations locataires.

Ce pilotage vise à anticiper, planifier et suivre l'ensemble de nos activités. Il permettra, naturellement, d'établir un compte-rendu plus fin de notre activité à la gouvernance et au Conseil d'administration.

Le projet d'Intranet dont l'objectif est de doter Valdevy d'un outil de partage d'informations, d'actualités, de projets, accessibles à tous quel que soit le lieu de travail et la place dans l'organisme est un appui dans cette démarche. L'intranet comportera un espace documentaire permettant de faciliter également l'accès aux documents de référence et procédures.

Dans le même esprit, la migration vers un seul outil informatique métier va considérablement faciliter la gestion de la structure et l'efficacité des équipes.

Délibération n°1

L'affirmation d'un service au quotidien renforcé pour la satisfaction locataires

Améliorer l'accueil de nos locataires et la prise en charge, le suivi et la finalisation de la réclamation constituent le cœur de la qualité de service. Des aménagements dans les agences de Raspail, Frileuse, Chaperon vert et Cachan sont programmés pour améliorer l'accueil physique de nos locataires et les conditions de travail de nos personnels.

Concernant le suivi de la réclamation, dans une première phase, nous nous sommes attachés à l'entrée de la réclamation. Depuis octobre, nous améliorons la traçabilité de la réclamation par un suivi hebdomadaire par une cellule de suivi au siège. Nous avons multiplié par 2,8 le nombre de réclamations intégrées. Nous avons encore une marge de progrès. Nous avons en parallèle conforté le soutien aux agences. Les directions « opérationnelles » situées au siège viennent en appui des agences dans la résolution des réclamations et interviennent dans le suivi et contrôle des prestataires en lien avec les marchés publics. D'ici le printemps, nous serons à même de proposer des engagements de délai de traitement de nos réclamations afin d'améliorer notre service.

Le travail engagé pour parvenir à la mise en place d'une plateforme d'accueil téléphonique en 2025 vise à centraliser et harmoniser la réponse apportée. Les personnels de terrain seront ainsi centrés sur l'accueil physique et le traitement effectif de la réclamation.

Nous accélérons en 2024 l'harmonisation de nos procédures en lien avec la finalisation des groupes de travail thématiques.

Valdevy, interlocuteur social privilégié

Le logement est l'ultime sécurité, le socle de vie, pour les familles que nous logeons. Par notre mission publique, notre rôle est d'accompagner l'ensemble de nos locataires tout au long de leur vie. Quelle que soit notre action, elle vise à accompagner le locataire dans son parcours de vie.

Délibération n°1

Nous allons conforter en 2024 l'accompagnement des publics fragiles. Ainsi, nous allons poursuivre le travail engagé avec la création du service pré-contentieux en confortant l'équipe et en veillant aux passerelles avec le contentieux. Notre effort se concentre sur le renforcement des liens avec les locataires dès l'apparition de l'impayé.

Nous souhaitons, en conformité avec la feuille de route de l'organisme, développer notre accompagnement vers les publics sensibles, parfois isolés : les seniors, les femmes et enfants victimes de violences, les personnes économiques précaires sans impayés, les personnes atteintes de troubles psychologiques. L'élaboration d'une stratégie est en cours pour proposer un plan d'actions global visant à orienter et accompagner ces publics et favoriser l'accès aux droits et le maintien dans le logement. Notre convention, en finalisation actuellement avec la CNAV, nous permettra de conforter notre accompagnement pour les seniors sur l'accessibilité dans le logement.

Concourir à la cohésion sociale & placer le locataire comme acteur de son environnement

Acteur du développement social dans les quartiers, nous accompagnons les politiques sociales et urbaines. Nous sommes un des derniers piliers de la présence des services publics. Avec la nouvelle géographie des quartiers prioritaires, nous allons engager avec nos partenaires la programmation pluri-annuelle afin de satisfaire aux enjeux pour nos locataires. La connaissance fine de nos quartiers et l'appui des forces locales sont les garanties de la réussite de nos actions communes.

Nous nous inscrivons dans la volonté de développer le pouvoir d'agir de nos locataires, dans leur logement, leur quartier, leur ville. C'est un des axes que nous souhaitons développer plus particulièrement.

Cette orientation s'appuie sur une concertation renforcée avec nos locataires et un renforcement des liens avec les amicales de locataires. Le nouveau Plan de Concertation Locative est une étape importante. Une journée à l'automne est proposée aux associations de locataires pour agir ensemble pour la défense du logement social et engager les axes d'actions communes pour valoriser la place des locataires au sein de Valdevy.

Délibération n°1

Le duo « concertation-satisfaction » constitue un socle de base dans les objectifs des services. De la même manière que nous avons développé à l'automne 2022 le baromètre satisfaction sur la réclamation technique, nous allons développer des outils de satisfaction en maîtrise d'ouvrage par exemple suite aux réhabilitations afin de tirer expérience de nos programmes de travaux.

Renforcer la sécurité pour nos locataires

Valdevy a engagé un travail avec le GPIS, afin de permettre sa présence sur plusieurs sites sensibles de notre territoire. Ce dispositif sera en priorité orienté vers les quartiers en QPV permettant en partie une prise en charge dans le cadre de l'abattement TFPB. La réflexion se poursuit pour une expérimentation en 2024.

Délibération N°1

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°1

Débat d'orientations budgétaires 2024

Madame la Présidente expose :

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

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

Vu le rapport sur les orientations budgétaires 2024 ;

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré,

Article unique :

Prend acte du débat d'orientations budgétaires.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N°2

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°2

Composition de la commission d'appel d'offres

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R.433-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose que les offices publics de l'habitat (OPH) sont soumis au code de la commande publique ;

Vu le Code de la Commande publique ;

Vu l'article R.433-2 du code de la construction et de l'habitation qui régit la composition et le mode de fonctionnement de la commission d'appel d'offres (CAO) des OPH ;

Considérant que ce dernier texte dispose que « chaque office public de l'habitat constitue une commission d'appel d'offres, composée de trois membres du conseil d'administration de l'office, qu'il désigne. Pour chaque membre titulaire, y compris son président, est prévu un suppléant » ;

Considérant la démission de Monsieur Fatah AGGOUNE ;

Le conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article unique :

De désigner Madame Carine DELAHAIE en tant que Présidente de la commission d'appel d'offres et Madame Marie JAY en tant que suppléante.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N°3

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

CA du 26 février 2024
Délibération N°3

**Opération de réhabilitation de 300 logements rue Lamartine à Villejuif
programmée dans le projet de renouvellement urbain Grand Orly Seine
Bièvre et des Villes de Villejuif et de l'Haÿ-les-Roses.
Validation du plan de financement et du prix de revient de l'opération.**

Mme la Présidente expose,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 2 décembre 2021 approuvant le lancement du programme de réhabilitation des tours Lebon Lamartine,

Considérant le retour du comité national d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 6 décembre 2021 pour lequel les partenaires émettent un avis favorable concernant la réévaluation de la réhabilitation des 4 tours, l'ajustement de la résidentialisation et les évolutions de la programmation des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil d'administration de Valdevy du 5 juillet 2022 autorisant la Directrice Générale à signer la convention de rénovation urbaine,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villejuif L'Haÿ-les-Roses signée le 20 mars 2023,

Considérant le résultat du vote locataire qui a eu lieu du 12 décembre 2023 au 31 janvier 2024 dont les résultats sont les suivants :

- 196 bulletins de vote récoltés soit une participation à hauteur de 70% ;
- 90 % de vote favorable sur l'ensemble des réponses ;

Considérant l'avis favorable de l'amicale des locataires,

Vu la note de présentation au Conseil d'administration de VALDEVY du 26 février 2024,

Considérant l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre le 23 décembre 2022, et la validation de la phase Avant-Projet Définitif le 16 janvier 2024, permettant d'arrêter le programme, d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux et de permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé,

Vu la nécessité de compléter les recettes de cette opération par un prêt CDC auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré à la majorité (1 abstention : M. M'HALLAH),

Article 1 :

Délibération N°3

Approuve le prix de revient actualisé, qui s'établit comme suit :

Prix de revient TTC en Euros	
Travaux	15 722 322 €
Honoraires	1 890 485 €
Autres dépenses	585 076 €
Total	18 197 883 €
TVA	1 860 862 €
Total dépenses	20 058 745 €

Délibération N°3

Article 2 :

Valide le plan de financement actualisé, qui s'établit comme suit :

Plan de Financement Réhabilitation de 300 logements rue Lamartine		
Subventions		3 664 500 €
	ANRU	3 012 000 €
	Département	472 500 €
	Département prime complémentaire DPE B	180 000 €
Prêts		15 188 014 €
	Bonifié	7 824 000 €
	Caisse des Dépôts et Consignations	7 364 014 €
Fonds propres		1 206 231 €
	Fonds Propres	1 206 231 €
Total		20 058 745 €

Article 3 :

Autorise la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY à lancer l'ensemble des marchés nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 4 :

Autorise la Directrice Générale de VALDEVY à contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant prévisionnel de 7 364 014 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Différé d'amortissement = 24 mois

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 5 :

Autorise la Directrice Générale à solliciter les prêts et la garantie d'emprunt de la Ville de Villejuif à 100% pour l'ensemble de ces emprunts.

Article 5 :

Délibération N°3

Autorise le représentant légal de l'Office VALDEVY ou son représentant à signer les conventions à intervenir entre VALDEVY et la ville de Villejuif définissant les conditions dans lesquelles s'exerceront les garanties de ces emprunts.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 26 février 2024
Délibération N°3
Note explicative

Date : 26 février 2024

À l'attention du Conseil d'Administration

Service émetteur : Direction Générale Adjointe MOA

Objet : Réhabilitation de 300 logements situés au 1,19,23,27 rue Lebon Lamartine à Villejuif. Présentation du plan de financement prévisionnel.

Le Conseil d'Administration de L'OPH de Villejuif du 2 décembre 2021 a accepté d'engager le lancement de la réhabilitation des tours 1,19,23 et 27 Lebon Lamartine et à lancer le concours de Maîtrise d'œuvre.

Présentation de l'opération

VALDEVY a engagé la réhabilitation de 300 logements situés au 1,19, 23 et 27 rue Lebon Lamartine. Ce projet est au cœur du quartier de rénovation urbaine Lebon Lamartine. Cette réhabilitation doit permettre en particulier une amélioration notable de la qualité et du confort des logements mais également une intégration urbaine réussie dans ce quartier qui sera profondément modifié.

Les principaux travaux sont les suivants :

Travaux sur le bâti

Le traitement des façades avec la mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur

Réfection des toitures

Remplacement des menuiseries extérieures et mise en place d'occultations sur l'ensemble des menuiseries extérieures pour améliorer le confort d'été

Travaux sur les parties communes

Restructuration complète des RDC en intégrant des locaux vélos, poussettes et des locaux d'Economie Sociales et Solidaires

Réfection totale des parties communes

Amélioration de la sécurité incendie

Travaux dans les logements

Mise en sécurité électrique

Réfection des pièces humides (peinture, sol, faïence, remplacement appareils sanitaires, des réseaux d'évacuation)

Suppression des chauffes bains et mise en place de l'eau chaude collective

Remplacement des portes palières

Suppression du branchement gaz pour la cuisine

CA du 26 février 2024
Délibération N°3
Note explicative

Vote – Consultation des locataires :

VALDEVY a adressé un dossier de consultation personnalisé à chaque locataire pour qu'ils se prononcent, par vote, sur le projet de réhabilitation. Le vote s'est achevé le 31 janvier 2024.

70% des locataires ont participé au vote et 90% de ces locataires a voté favorablement au projet de réhabilitation.

Planning prévisionnel :

Permis accordé en décembre 2023

Lancement appels d'offres entreprises : 2^{ème} trimestre 2024

Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2024

Fin des travaux : 3^{ème} trimestre 2026

Plan de financement prévisionnel

Dans le cadre du financement de cette opération, des fonds propres seront affectés à hauteur de 6% par VALDEVY soit un montant de 1 206 231 €.

De plus, cette opération de réhabilitation de 300 logements est financée par l'ANRU à hauteur de 3 012 000 €. Le département financera également à titre exceptionnel pour un montant de 652 500 €.

Deux autres emprunts compléteront les recettes destinées à équilibrer le plan de financement à savoir :

Un Prêt PAM taux fixe d'un montant de 7 364 014 €

Un prêt bonifié auprès d'Action Logement d'un montant de 7 824 000 €

CA du 26 février 2024
Délibération N°3
Note explicative

Plan de financement prévisionnel :

Prix de revient TTC en euros	
Travaux (52 000€ HT/log)	15 722 322 €
Honoraires	1 890 485 €
Autres dépenses	585 076 €
Total	18 197 883 €
TVA	1 860 862
Total Dépenses	20 058 745 €

Recettes en euros	
Subvention ANRU	3 012 000 €
Subvention Département	472 500 €
Département prime complémentaire	180 000 €
Emprunt AL prêt bonifié	7 824 000 €
Emprunt CDC	7 364 014 €
Fonds propres	1 206 231 €
Total Recettes	20 058 745€

Montant définitif des emprunts

Les montants définitifs des emprunts sont :

Emprunt CDC : 7 364 014 €

Emprunt bonifié Action Logement : 7 824 000 €

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour se prononcer sur le plan de financement proposé et pour autoriser tout acte nécessaire à l'obtention des subventions, emprunts précités et garantie d'emprunts.

Délibération N°4

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°4

**Réhabilitation Cité Clément Ader – 180 logements.
Réhabilitation des bâtiments A, B, 8 et 9
Approbation à contracter deux emprunts (un Prêt PAM et un Eco-Prêt)
auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

Mme la Présidente expose,

Vu les délibérations n°3, 4, 5, 6, 7 et 8 du conseil d'administration du 26 mars 2018 relatives à l'opération de réhabilitation des 180 logements des bâtiments A, B, 8 et 9 de la cité Clément Ader à Arcueil ;

Vu les délibérations n°13 et 14 du conseil d'administration du 27 juin 2018 relatives au financement de cette opération ;

Vu la délibération n°4 du conseil d'administration du 09 octobre 2023 relative à l'autorisation à contracter des emprunts et à solliciter des garanties d'emprunt ;

Considérant que le taux d'intérêt annuel de l'Eco-prêt est passé de LA +0,25% à LA – 0,25% ;

Considérant que la durée du prêt PAM est passée de 35 ans à 25 ans ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article :1

De contracter, pour la réhabilitation de la résidence Clément ADER, un Eco-prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant prévisionnel de 1 890 000 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA - 0,25 %

Révisabilité des taux d'intérêts en fonction de la variation du taux du Livret A.

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article : 2

De contracter, pour la réhabilitation de la résidence Clément ADER, un prêt PAM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant prévisionnel de 1 669 383 €, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Délibération N°4

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

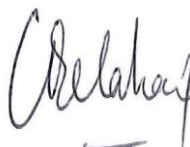
Révisabilité des taux d'intérêts en fonction de la variation du taux du Livret A. Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt

Article : 3

D'autoriser le représentant légal de l'Office, ou son représentant à signer le contrat réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 26 février 2024
Délibération N°5
Note explicative

Date : 26 février 2024

À l'attention du Conseil d'Administration

Service émetteur : Direction Générale Adjointe MOA

Objet : Travaux de réhabilitation thermique d'enveloppe Résidence La Chamoiserie (99 logements) à Gentilly_ plan de financement définitif.

Le Conseil d'Administration du 05 Juin 2023 a validé le programme de réhabilitation énergétique de la résidence La Chamoiserie dans le cadre du plan triennal 2023-2025 pour un montant de 1 300 000€ HT.

Cette résidence de 99 logements est située :

Bâtiment A - 70, 72 avenue Raspail à Gentilly

Bâtiment B - 2, 4, 6 rue de la Chamoiserie à Gentilly

Ce budget intégrait initialement un ravalement thermique simple avec une finition enduite, la modernisation de la ventilation et la réfection des toitures terrasses. Suite à l'étude du bureau d'études et aux demandes formulées par le service urbanisme de la ville de Gentilly, il s'est avéré nécessaire de revoir le programme et d'intégrer des spécificités plus coûteuses pour la réalisation du ravalement (mise en place d'isolation fine sur une partie, finition en pierre sur le mur pignon et les soubassements, reconstitution des appuis de fenêtres, remplacement de l'ensemble des garde-corps). De plus il a été ajouté le remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs et la révision des joints des fenêtres pour assurer une meilleure isolation thermique. Le montant des travaux a donc été réactualisé à 2 603 125€ HT.

Cette réhabilitation énergétique permettra d'obtenir des gains thermiques de 15 % à 26 % pour les bâtiments :

Le bâtiment A initialement classé en étiquette C (171.58 kWh/m²/an) verra sa consommation réduite de 15% pour conserver son étiquette C (144.74 kWh/m²/an),
Le bâtiment B initialement classé en étiquette D (218.61 kWh/m²/an) verra sa consommation réduite de 26% pour passer étiquette C (161.61 kWh/m²/an),

CA du 26 février 2024
Délibération N°5
Note explicative

Les travaux comprennent :

- L'isolation des façades et des toitures terrasses,
- La modernisation de la VMC,
- Le remplacement des garde-corps,
- Le remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs,
- La révision des joints des fenêtres.

Le financement définitif de l'opération est le suivant :

Emprunts : 3 436 095 €

Fonds Propres : 180 847 €

Total Prix de revient : 3 616 942 €

Délibération N°5

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°5

Réhabilitation de 99 logements situés au 70-72 rue Raspail et au 2-6 rue la Chamoiserie 94250 Gentilly. Approbation à contracter un Prêt PAM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Mme la Présidente expose,

Vu la délibération n°1 du conseil d'administration du 5 juin 2023 relative au plan triennal 2023-2025 et notamment à l'opération de réhabilitation des bâtiments situés au 70-72 rue Raspail et au 2-6 rue la Chamoiserie 94250 Gentilly,

Vu la nécessité de compléter les recettes de cette opération par un prêt PAM de la Caisse des Dépôts et Consignations ,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

D'approuver le plan de financement de l'opération :

Emprunts : 3 436 095 €

Fonds Propres : 180 847 €

Total Prix de revient : 3 616 942 €

Article 2 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant prévisionnel de 3 436 095,00 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 3 :

D'autoriser la sollicitation de la Ville de Gentilly pour demande une garantie à 100% de l'emprunt PAM contracté par VALDEVY auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 3 436 095,00 €.

Délibération N°5

Article 4 :

D'autoriser le représentant légal de l'Office VALDEVY ou son représentant à signer les conventions à intervenir entre VALDEVY et la ville de Villejuif définissant les conditions dans lesquelles s'exerceront les garanties de ces emprunts.

Article 5 :

D'autoriser le représentant légal de l'Office ou son représentant à signer le contrat réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 26 février 2024
Délibération N°6
Note explicative

Date : 26 février 2024

À l'attention du Conseil d'Administration

Service émetteur : Direction Générale Adjointe MOA

Objet : Réhabilitation énergétique de 69 logements situés au 14 rue Marc Sangnier à Cachan.

Plan de financement définitif.

Le Conseil d'Administration du 5 juin 2023 a validé le programme de réhabilitation énergétique de la résidence Sangnier intégré au Plan Triennal 2023-2025, pour un montant de 1 872 000 Euros.

PHOTO DE L'ETAT EXISTANT



CA du 26 février 2024

Délibération N°6

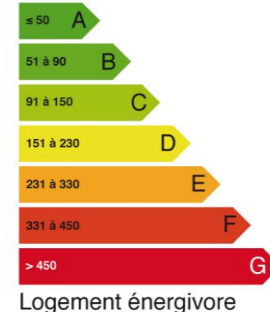
Note explicative

Cette réhabilitation énergétique permettra un gain de deux étiquettes, du niveau **E** vers le niveau **C**.

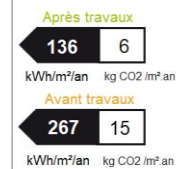
Elle comprend :

- L'isolation des murs, toiture terrasse et plancher bas
- La mise en place d'une ventilation naturelle assistée
- Le remplacement des garde-corps
- La mise en place de brise soleil coulissants

Logement économe



Logement



Le financement définitif de l'opération est le suivant :

Emprunts : 2 171 681 €

Fonds Propres : 114 299 €

Total Prix de revient : 2 285 980 € TTC

Délibération N°6

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°6

Réhabilitation énergétique de 69 logements situés au 14 rue Marc Sangnier à Cachan.

Approbation à contracter un Prêt PAM et un Eco-Prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations

Mme la Présidente expose,

Vu la délibération n°1 du conseil d'administration du 5 juin 2023 relative au plan triennal 2023-2025 et notamment à l'opération de réhabilitation énergétique de 69 logements située au 14 rue Marc Sangnier à Cachan,

La nécessité de compléter les recettes de cette opération par un prêt PAM et un Eco-Prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations ,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

D'approuver le plan de financement de l'opération :

Emprunts : 2 171 681 €

Fonds Propres : 114 299 €

Total Prix de revient : 2 285 980 € TTC

Article 2 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant prévisionnel de 1 447 181 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 3 :

Délibération N°6

D'autoriser la sollicitation de la Ville de Cachan pour demande une garantie à 100% de l'emprunt PAM contracté par VALDEVY auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant de 1 447 181 € ;

Article 4 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un Eco-Prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant prévisionnel de 724 500 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA - 0,25 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 5 :

D'autoriser la sollicitation de la Ville de Cachan pour demande une garantie à 100% de l'emprunt un Eco-Prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant prévisionnel de 724 500 euros ;

Article 6 :

D'autoriser le représentant légal de l'Office ou son représentant à signer le contrat réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Article 7:

D'autoriser le représentant légal de l'Office VALDEVY ou son représentant à signer les conventions à intervenir entre VALDEVY et la ville de Cachan définissant les conditions dans lesquelles s'exerceront les garanties de ces emprunts.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



CA du 26 février 2024

S²LOW

Délibération N°6

Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N°7

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°7

Réhabilitation de 40 logements, 84-90 rue de Gentilly à Villejuif. Approbation à contracter un Eco-Prêt auprès de la Banque des territoires.

Mme la Présidente expose,

Vu la délibération n°3 du conseil d'administration du 2 décembre 2021 de l'OPH de Villejuif relative à l'opération de réhabilitation du bâtiment situé 84-90 rue de Gentilly à Villejuif ;

Vu la délibération n°3 du Conseil d'administration du 9 octobre 2023 relative à l'approbation du plan de financement définitif et autorisation de solliciter les financements et garanties ;

Considérant que le taux d'intérêt annuel de l'Eco-prêt est passé de LA + 0,25% à LA -0,25% ;

Considérant que la durée du prêt PAM est passée de 35 ans à 25 ans.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un Eco-Prêt auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 880 000 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA - 0,25 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 2 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 916 787 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt

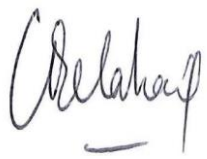
Délibération N°7

Article 3 :

D'autoriser le représentant légal de l'Office ou son représentant à signer le contrat réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N°8

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 16 février 2024, s'est réuni le 26 février 2024 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.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
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	M.COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DI MERCURIO

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

Délibération N°8

Réhabilitation de 211 logements situés à la Cité Raspail à Arcueil Approbation du plan de financement.

Mme la Présidente expose,

Vu la décision d'engager une opération de réhabilitation de 211 logements situés à la cité Raspail à Arcueil ;

Vu le plan de financement prévisionnel ;

Vu la nécessité de compléter les recettes de cette opération par un prêt PAM et un Eco-prêt auprès de la Banque des territoires

Vu le vote positif des locataires à 92% lors de la consultation, qui permet, à l'issue des travaux, de fixer les loyers au plafond réglementaire, conformément à la Convention APL qui sera signée par l'Etat.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

D'Approuver le plan de financement prévisionnel de cette opération :

Prix de revient en euros	
Travaux (50 000 € HT / logt)	10 550 000 €
Honoraires	1 802 884 €
Autres Dépenses	474 099 €
TOTAL DEPENSES en € HT	12 826 983 €
TVA à 5,5 %	282 194 €
TVA à 10 %	769 618 €
TOTAL DEPENSES TTC	13 878 795 €

Recettes en euros	
Subvention FEDER	1 768 180 €
Subvention Conseil Département 94	176 000 €
Emprunt PAM	6 546 585 €
Emprunt PAM ECO PRET	2 848 500 €
Réallocation Prêt Haut de Bilan	2 110 000 €
Fonds Propres	429 530 €
TOTAL RECETTES	13 878 795 €

Soit environ 65 800 € TTC / logement

Article 2 :

Délibération N°8

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 6 546 585 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 3 :

D'autoriser la sollicitation de la Ville d'Arcueil pour demande une garantie à 100% de l'emprunt PAM contracté par VALDEVY auprès de la Banque des territoires pour un montant de 6 546 585 € ;

Article 4 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un Eco-Prêt auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 2 848 500 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Taux d'intérêt annuel = LA - 0,25 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 5 :

D'autoriser la sollicitation de la Ville d'Arcueil pour demande une garantie à 100% de l'emprunt Eco-Prêt contracté par VALDEVY auprès de la Banque des territoires, pour un montant de 2 848 500 € ;

Article 6 :

D'autoriser le représentant légal de l'Office ou son représentant à signer le contrat réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Article 7 :

Délibération N°8

D'autoriser le représentant légal de l'Office VALDEVY ou son représentant à signer les conventions à intervenir entre VALDEVY et la ville de Arcueil définissant les conditions dans lesquelles s'exerceront les garanties de ces emprunts.

Article 8 :

D'approuver la fixation du prix au m² de surface corrigée au plafond règlementaire annuel pour calculer le loyer des logements des bâtiments de la cité Raspail à l'issue de la réception des travaux.

Article 9 :

D'autoriser le représentant légal de VALDEVY à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en application de la convention APL.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de l'égalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le