

CA du 8 juillet 2024

PV de la séance du 26 février 2024

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

CA du 8 juillet 2024
PV de la séance du 26 février
2024

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

26 février 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, M. Pascal BRAND,
M. Serge CAMIER, M. Joël CARDOVILLE, M. Noël CELATI,
Mme Liliane CHARBONNIER, M. Antonin COIS (arrivé à
18h45), Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO,
Mme Marie JAY (*arrivée 19 heures 08*), Mme Marie-
Louise KANCEL, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ,
M. Philippe LESPINASSE, Mme Dominique MENDES, M. Hedi
M'HALLAH, Mme Marianne PICARD, Mme
Nathalie VILLEGIER.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

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

Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à M. Antonin COIS ;

Mme Marie JAY donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE (*jusqu'à
19 heures 08*) ;

M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Antonin COIS ;

M. Stéphane RABUEL donne pouvoir à Mme
Céline DI MERCURIO.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR ;

M. François DOUCET ;

CA du
PV de la séance du 26 février
2024

Mme Anne-Cécile GROENE ;

Mme Edith PESCHEUX.

La séance est ouverte à 18h18.

PV de la séance du 26 février 2024

Mme DELAHAIE.- Bonjour à toutes et à tous. Je vais vous donner la liste des présents.

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

Mme DELAHAIE.- Je vous propose que nous commençons, puisque le quorum est atteint.

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

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des remarques sur le procès-verbal de la séance du 20 décembre 2023 ?
(Non.) Je vous propose donc de l'approuver.

Le procès-verbal de la séance du 20 décembre 2023 est approuvé.

Délibération n° 1 : Débat d'orientations budgétaires

Mme DELAHAIE.- Cette délibération est le point important de notre Conseil d'administration. Il s'agit du DOB (Débat d'Orientations Budgétaires), dont nous prendrons acte à l'issue du débat.

Juste quelques mots, même si vous avez dû lire le document qui vous a été remis. Je remercie les services de sa rédaction définitive et du travail que nous avons pu faire avec les différents vice-présidents sur ce débat d'orientations budgétaires, dans lequel j'imagine que vous n'avez pas appris énormément sur la situation dans laquelle nous sommes.

Je vais néanmoins revenir sur quelques points, notamment la conjoncture actuelle, c'est-à-dire la conjoncture inflationniste. Je voulais également dire quelques mots sur cette inflation en termes de perspectives. Depuis désormais trois ans, les gouvernements, les grands spécialistes des statistiques nous annoncent des chiffres : l'année dernière, nous devions être aux alentours de 3 %, puis de 5 à 6 %, et nous avons finalement atteint une inflation de 7 % ; cette année, ils nous annoncent que l'inflation devrait se stabiliser autour de 2 %. Vous comprendrez que nous prenons tous ces chiffres avec intérêt, certes, mais également avec beaucoup de précautions, parce que depuis quelques années, ils sont plutôt revus à la hausse qu'à la baisse. J'ai donc du mal à penser que l'inflation va se stabiliser autour de 2 %. Cela nous pousse à avoir, entre autres choses, le montage d'un budget pour 2024 qui est assez compliqué.

Je vais essayer de vous en donner au moins les grandes lignes en termes d'orientations, tout en conservant nos trois objectifs, qui étaient les suivants :

- La rénovation, notamment énergétique, de notre patrimoine ;
- La mise en sécurité d'un certain nombre de sites – nous avons eu encore cette semaine des débats à Villejuif sur la sécurisation de certaines coursives ;
- La conservation du patrimoine, y compris le patrimoine le plus récent, celui qui vient d'être réhabilité ou celui qui a déjà été réhabilité depuis quelques années.

Nous nous étions fixés ces objectifs dans un contexte difficile, puisque la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) nous a été imposée, comme vous le savez, et qu'il a fallu que nous arrivions à construire cet outil qu'est Valdevy en même temps que nous devions continuer à gérer l'ensemble de notre patrimoine. Cela nous a demandé énormément de modifications sur les ressources humaines. Aujourd'hui, nous parvenons à stabiliser un organigramme. Même s'il reste encore quelques « trous dans la raquette », nous arrivons tout de même à un schéma d'organisation en termes de ressources humaines qui, si ce n'est proche de la perfection – je me tourne vers Nathalie VILLEGIER – sera quand même efficient et commence à

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

ressembler à ce que nous souhaitons. Nous avons néanmoins passé les deux premières années dans de grandes difficultés, parce qu'il a fallu remailler cet organigramme en même temps que nous le construisions. Nous avons également dû nous doter d'outils qui correspondent à l'organisme que nous avons. Je veux dire par là que ce n'est pas parce que nous additionnons un certain nombre d'offices que nous parvenons forcément à ce que tout cela soit organisé et harmonieux. En termes de logistique, comme vous avez pu le voir, nous avons eu beaucoup de difficultés sur la régulation des charges, ce qui est dû à l'harmonisation de nos pratiques, mais aussi au fait que la loi ÉLAN n'avait pas forcément prévu que, dans notre cas précis, il nous fallait aussi harmoniser les logiciels, les façons de travailler. Une partie des régulations de charges, comme nous vous l'avons déjà dit, a été faite « à l'ancienne », à la main, ce qui nous a fait prendre du retard.

Je le dis, parce que j'ai entendu un certain nombre d'entre vous, j'entends les insatisfactions sur les régulations de charges. Il n'était pas plus l'habitude à Arcueil, Gentilly, qu'à Villejuif, Vitry ou Cachan de faire des régulations de charges tous les trois ans. À Arcueil, nous avons des régulations de charges annuelles. Cela a donc été une difficulté pour tout le monde. Je remercie néanmoins les services, parce que si cela a été dur pour les locataires, croyez bien qu'en interne, cela n'a pas non plus été une partie de plaisir de récupérer ces régulations de charges. Nous commençons à en voir la fin.

En ce qui concerne la facturation, vous avez vu que nous avons également pris du retard dans le traitement de certains prestataires, mais c'est aussi parce qu'il a fallu harmoniser la facturation, reconstituer des équipes et harmoniser un certain nombre de chantiers, de marchés publics. Vous savez que nous sommes contrôlés, que nous ne faisons pas ce que nous voulons, et il nous a fallu transformer nos marchés dès qu'ils étaient à terme, afin de donner des marchés qui sont parfois sectorisés, qui parfois ne le sont pas. Quoi qu'il en soit, un travail important est réalisé de ce point de vue. Tout cela fait que sur le papier de la loi ÉLAN, c'était une chose, mais c'en est une autre dans la réalité. Nous arrivons aujourd'hui à une étape intéressante.

Ce budget va donc se monter à la fois avec une maîtrise des charges, puisque nous n'avons pas forcément le choix, mais je veux tout de même dire qu'environ 80 à 85 % de ce que nous finançons en termes d'opération est fait sur des emprunts.

Je souhaite revenir sur les emprunts, parce que c'est une discussion que nous avons également dans la fiscalité municipale. Avoir des emprunts, ce n'est pas forcément une mauvaise chose : mieux vaut avoir des emprunts et entreprendre que de ne rien faire et avoir des bas de laine, même si le gouvernement nous a parfois un peu taxés de dodos dormants ou de bas de laine. Tout le monde sait que les offices publics regorgent d'argent ! Personnellement, depuis 10 ans que je préside un office, je n'ai jamais vu l'argent. Je sais également que nos aînés, en tout cas sur Arcueil et Gentilly, ont dû faire face depuis 20 ans à beaucoup plus de difficultés que d'argent dans les caisses. Quoi qu'il en soit, avoir des emprunts n'est pas forcément signe de mauvaise santé, mais signe que nous avons entrepris.

De ce point de vue, entre nos différentes villes, certaines avaient peu d'emprunts, mais avaient besoin d'entreprendre, et d'autres – je pense notamment à Arcueil et l'office Opaly Arcueil-Gentilly – qui avaient déjà entamé des réhabilitations avaient davantage d'emprunts. Il faut aussi analyser cette question des emprunts au regard de ce que nous avons entrepris.

Évidemment, la maîtrise des charges est un peu le nerf de la guerre, mais je voudrais également dire que les difficultés que rencontrent nos villes aujourd'hui n'ont pas été sans conséquence sur notre office. Les villes ont dû augmenter les taux locaux de leur taxe foncière sur les propriétés bâties. Je ne suis pas maire, mais je comprends parfois la logique, dont l'objectif est que des

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

activités et des services publics soient maintenus dans les différentes villes. Il est vrai que pour nous, c'est arrivé un peu comme une lame de fond et ne nous a pas aidés à maîtriser nos charges.

Vous le verrez, nous avons pris un peu de retard. Nous devrions finaliser un PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) dans ce premier trimestre, mais vous verrez également que tout cela a été aux dépens des difficultés que nous avons rencontrées sur la mise à plat de l'harmonisation, notamment de la proximité.

Je ne serai plus très longue, mais je voudrais revenir sur la vacance. Je ne me souviens plus du chiffre, mais je crois que nous avons 4,6 % de vacance. Ce sont des chiffres qu'il faut regarder en fonction de notre activité. Par le passé, dans certains de nos offices, nous avons eu un taux de vacance qui a parfois dépassé ce chiffre, dans les grands moments, notamment lorsque l'office Opaly avait deux ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). En 2024, les 350 000 euros qui sont dus à la vacance font suite aux grandes démolitions sur lesquelles nous devons travailler, notamment Lebon-Lamartine à Villejuif, Defresne et Gabriel Péri à Vitry. Il faut donc analyser ces chiffres au regard des ambitions et du travail réalisé aujourd'hui par nos équipes sur le terrain et les mettre en parallèle avec tout le travail que nous faisons sur la recherche et la maîtrise des impayés, qui est aussi devant nous. Même si nous y avons déjà beaucoup travaillé, nous essayons politiquement de nous y atteler. Dans la situation d'inflation telle que je la décrivais, je ne suis pas revenue sur la difficulté grandissante des ménages, mais cela a évidemment un impact sur la manière dont nos locataires peuvent s'acquitter de leur loyer.

Je pense qu'il y a une grande fierté de cette présidence ensemble, c'est la page sur nos nombreux projets – je crois en avoir calculé 27, qui vous sont détaillés ville par ville. J'avais déjà donné – j'avais même fait l'addition, mais je n'ai pas retrouvé le chiffre – le nombre de logements sur lesquels nous intervenons. Cela donne le tournis : nous pouvons voir, ville par ville, proportionnellement aux habitants, qu'il y a un engagement dans chacune de vos villes, comme nous nous y étions engagés. Dans les pages 10 et 11, vous voyez l'intégralité. Même si vous ne connaissez pas forcément chacun et chacune les quartiers qui y sont cités, nous voyons que c'est un office qui est tout de même un bon élève du point de vue de ce qu'il entreprend. C'est pourquoi je dis que ces emprunts et cet encours de la dette doivent aussi se regarder avec ce que nous faisons de cet argent. Pour ma part, je suis assez fière – je pense que l'ensemble des vice-présidents et vice-présidentes le sont également – de ce que nous sommes en train d'entreprendre et de ce que nous allons faire dans les trois ou quatre prochaines années.

Vous avez également dû voir les enjeux de ce débat d'orientations budgétaires pour l'année 2024. Il s'agit tout d'abord de renforcer le pilotage de notre activité, c'est vraiment un point très important. Nous pourrions considérer que ce n'est qu'une formule, mais nous allons vraiment nous y atteler. Je pense que c'est un des engagements de la Directrice générale avec ses équipes, que je salue. Ce bateau qu'est Valdevy est sur les rails, mais il est vrai qu'il n'existe pas d'école de pilotage d'un office public fusionné. Nous arrivons maintenant à un moment où le bateau est lancé, donc il nous faut aujourd'hui renforcer ce pilotage.

Nous devons évidemment travailler sur la question des interlocuteurs et de la proximité. Je sais que nous ne sommes pas encore là où les locataires souhaiteraient que nous soyons, mais nous nous y attelons. Nous avons renforcé l'ensemble des équipes, nous allons essayer d'avoir des équipes complètes d'ici quelques mois. Elles sont presque complètes, donc cela augure de bonnes choses. Néanmoins, nous traversons aussi, comme d'autres organismes – je crois que vous le voyez aussi dans les villes – des difficultés d'embauche. Aujourd'hui, il n'est pas facile de trouver du personnel sur certains secteurs, comme la solidarité ou l'accompagnement social. Nous avons également eu énormément de difficultés à recruter des chargés de secteur et des personnes qui puissent faire

PV de la séance du 26 février 2024

cette coordination en termes de proximité. Enfin, nous allons essayer de travailler davantage à la question de la cohésion sociale – c'est un terme qui est maintenant un peu galvaudé – avec un travail de mise en harmonie dans nos quartiers de tout ce que nous avons à faire.

Les enjeux n'ont pas été mis dans un ordre de hiérarchie, mais le document se termine sur le renforcement de la sécurité pour nos locataires. C'est vraiment un des points sur lequel nous avons essayé de travailler, y compris dans la feuille de route que nous avons présentée avec Marianne PICARD dans les premiers mois de la fusion : la sécurité, celle dans laquelle chacun des locataires de notre office a le droit de vivre. Ceci dit, je rappelle que cette question de la sécurité n'est pas une des grandes compétences des offices publics de l'habitat. À ce jour, il y a tout de même un cynisme de l'État sur cette question, qui nous renvoie systématiquement la responsabilité de la sécurité – je le vois à Arcueil, mais également dans d'autres villes – comme si les infrastructures des offices publics, ou en tout cas de notre patrimoine, allaient régler le mal-vivre et la délinquance qui s'installent dans nos quartiers, ainsi que le manque criant de police. Je rappelle que Vitry a son commissariat, mais que nous avons cinq villes (Arcueil, Gentilly, Villejuif, Cachan et Le Kremlin-Bicêtre) sur le même district de police. Nous le répétons, mais c'est toujours vrai : il n'y a qu'une seule voiture de police qui patrouille dans nos villes. Avec les travaux qui seront engagés pour refaire le commissariat du Kremlin-Bicêtre, nous n'avons pas encore tout à fait le schéma de développement pendant la période à venir, mais je m'inquiète beaucoup.

Nous prendrons nos responsabilités. Nous sommes en train de travailler avec les vice-présidents au développement d'un GPIS (Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance), mais cela ne règlera pas tous les problèmes. Nous n'aurons pas une police annexe. Tout d'abord, ce n'est pas notre volonté républicaine, mais il faudra également que la police mette davantage de moyens, notamment dans les quartiers dans lesquels nous avons du patrimoine.

Voilà ce que je voulais dire, je ne voulais pas être trop longue. Marianne, j'espère que je n'ai pas oublié grand-chose sur ce débat d'orientations que nous avons partagé. Je vous laisse la parole, si vous voulez dire un mot.

Mme CHARBONNIER.- Je partage les orientations proposées, bien qu'il soit très difficile aujourd'hui de construire ou réhabiliter nos logements, puisque les axes arrêtés pour le logement social au niveau gouvernemental ne facilitent pas les réhabilitations ou les constructions. En effet, il a été annoncé encore récemment que la priorité était de fournir des logements pour les personnes en grande difficulté, mais il a dernièrement été arrêté que pourraient être pris en compte les logements intermédiaires dans le cadre des 25 % de logements sociaux, afin de faciliter et encourager les villes qui ne répondent pas à leurs obligations concernant ces 25 %. Cela aura pour conséquence de poursuivre les politiques au niveau des préfectures, c'est-à-dire que les villes qui ont bâti et construit des logements sociaux, mais aussi des logements intermédiaires, notamment sur Arcueil – peut-être aussi sur les autres villes, que je ne connais pas encore suffisamment, et pour citer régulièrement Saint-Maur – pourraient tout à fait se réjouir de pouvoir compter un grand nombre de logements intermédiaires. Sur nos villes qui ont construit largement, avec des taux beaucoup plus importants, en les respectant et en les dépassant largement en ce qui concerne les logements sociaux, nous nous retrouverions, comme actuellement, à nous envoyer les personnes les plus en difficulté dans les commissions pour les candidatures. D'un côté, il y a cet objectif de prévoir la mixité sociale, mais de l'autre, ces deux propositions sont à l'opposé en termes d'organisation de la mixité sociale. Nous avons également parlé de la nécessité d'augmenter les plafonnements pour permettre plus largement l'accès à nos logements.

En ce qui concerne les autres points, nous pouvons nous féliciter qu'il y ait des propositions pour la réhabilitation, notamment sur Arcueil et Gentilly, mais aussi dans l'ensemble des communes. Il est

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

vrai qu'il y a beaucoup de retard à rattraper dans certaines villes, d'autant plus qu'aujourd'hui, aussi bien la région Île-de-France que le département du Val-de-Marne ne prévoient des aides au logement que pour les villes qui ne remplissent pas leur obligation de 25 %, ce qui n'est pas normal.

Par ailleurs, je me félicite que nous puissions avoir des priorités en termes de révision des contrats pour les entreprises qui interviennent pour des réparations, lesquelles sont nécessaires et sont de la responsabilité de notre office. Il est vrai que pour certaines, les conditions ne sont pas réunies, puisqu'il y a parfois des délais d'attente extrêmement importants sur des problèmes très urgents : attendre plus de 10 jours pour remettre des ascenseurs en route, pour une fuite de chauffe-eau, etc.

Ce qui m'intéresse également dans ces priorités, c'est que nous tenions compte de l'accompagnement des locataires en difficulté. Aujourd'hui, avec la précarité de l'emploi, l'inflation sur les produits alimentaires, les dépenses en termes de santé, et notamment les difficultés à trouver un médecin, puisqu'ils sont au mieux en secteur 2, et encore, il est important de pouvoir les accompagner immédiatement et ne pas attendre qu'ils soient en situation de ne plus pouvoir faire face à leurs dettes. Cela me semble une nécessité.

Enfin, le livret A a des répercussions sur le logement. Il devait servir pour le logement, mais dans le cadre des déficits du gouvernement, il servira pour l'armement, alors que nous avons besoin de paix, même s'il y a actuellement des conflits très graves dans le monde. Il s'agit donc d'inverser l'orientation qui était donnée pour l'épargne.

J'ai une question suite au déplacement du Premier ministre à Villejuif, lors duquel il a fixé des priorités. Je voulais savoir si cela nous concernait ou pas.

M. AGGOUNE.- Je ne vais surprendre personne en glorifiant le projet d'orientations budgétaires de notre office. Je ne vais pas enlever une virgule à ce qu'a dit Liliane, je vais sûrement faire de la redite, parce que je partage complètement ce qui a été développé, dans un contexte économique et social extrêmement difficile pour nos familles, et particulièrement pour les locataires du logement social, avec tout ce qui a été rappelé par la Présidente sur le RLS (Réduction du Loyer de Solidarité), sur le livret A, sur l'augmentation de la taxe foncière dans nos communes, ce qui a impacté notre office. En effet, contrairement aux idées reçues, les propriétaires du parc privé ne sont pas les seuls à payer, les propriétaires que sont les bailleurs, donc les locataires, payent également la taxe foncière. Tout cela mis bout à bout, nous sommes entre 10 et 15 millions d'euros de charges pour notre bailleur et 15 millions d'euros d'annuités de dette, ce qui représente énormément d'investissements pour notre bailleur. La qualité des logements, la construction de nouveaux logements, notre capacité à investir au quotidien... Tout cela est une réalité politique concrète pour notre office.

Ainsi, au-delà du rapport d'orientations budgétaires et des débats que nous avons au sein de notre Conseil d'administration, je pense que nous n'y arriverons plus avec de la gestion, c'est-à-dire être en capacité de proposer chaque année un rapport d'orientations budgétaires, de proposer un budget. Chaque année, nous nous serrons la ceinture ; chaque année, c'est difficile ; chaque année, nous devons réduire des choses. À un moment donné, je pense qu'il faut que nous allions sur le champ politique, sur la bataille que nous devons avoir avec les locataires, avec les habitants de nos villes, parce que nous n'y arriverons pas.

Je rappelle un exemple qui a été donné. En région Île-de-France, sur le sacro-saint de la clause anti-ghetto de la Présidente Valérie PÉCRESE, toute ville ayant plus de 30 % de logements sociaux ne serait pas aidée. Ainsi, dans une même ville, si un syndic de copropriété faisait une demande d'aide auprès de la région Île-de-France sur l'isolation, mais que le patrimoine d'à côté est un bailleur social, nous ne serions pas isolés thermiquement par l'extérieur, parce que nous sommes au-dessus

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

de 30 %. C'est simplement insupportable, c'est quasiment anticonstitutionnel. Il n'est pas possible que nous acceptions cela aujourd'hui de la région Île-de-France. Je crois donc que nous devons mener la bataille politique. Je sais que le sénateur Pascal SAVOLDELLI, ainsi que le département du Val-de-Marne, engage cette année une bataille sur le logement.

Intellectuellement, j'ai un conflit de sémantique, je le dis très tranquillement ici, entre logement social et logement public, parce que dès que nous parlons de logement social, cela fait peur. Nous pouvons avoir du mal à croire que certains endroits de nos villes soient du logement social, alors que le logement public, en termes de connotation, pourrait avoir davantage de résonance dans la bataille publique, dans la bataille politique. Je m'inscris donc complètement dans ce qui a été dit, il faut faire attention.

C'est pourquoi je dis qu'il faut mener la bataille avec férocité, et je pèse mes mots. À Gentilly, le LLI (Logement Locatif Intermédiaire), c'est 20 euros du mètre carré, c'est-à-dire que le patrimoine de la Reine Blanche est à 7 ou 8 euros maximum et, un peu au-dessus, un patrimoine est à 20 euros, et nous allons intégrer cela dans le logement social. C'est purement un scandale, c'est un scandale politique. Ailleurs, nous sommes parfois à 13, 14 ou 15 euros, mais nous sommes toujours au-dessus de ce que nous pratiquons dans notre patrimoine, pour la simple et bonne raison que lorsque vous gagnez 1 400 euros, 1 500 euros ou 1 000 euros, vous ne pouvez pas payer 70 % de taux d'effort d'un logement. Nous devons donc vraiment travailler à cette initiative politique.

Un article dans la presse disait encore dernièrement que Saint-Maur payait 6,5 millions d'euros d'amende, mais ils disent : « Je n'ai pas de terrain, je n'ai pas de capacité de construire ». Si vous allez à Saint-Maur, vous verrez qu'il y a des opérations de construction dans le diffus qui se font par certains promoteurs, comme Kaufman & Broad. Ils vous disent : « C'est dans le diffus, c'est dans le privé ». Néanmoins, avec les 6,5 millions d'euros, s'ils achetaient le terrain et qu'ils le mettaient à disposition d'un bailleur, ils seraient dans de la subvention politique, dans de la subvention communale. Lorsque nous construisons sur du patrimoine à Gentilly, sur du patrimoine public, sur de la réserve foncière publique, cette dernière est publique, mais a une valorisation économique. Si je vendais à quelqu'un qui voudrait faire de la promotion, je pourrais la vendre 1, 2, 3 ou 4 millions. Ce sont donc vraiment des choix politiques.

Nous avons toujours dit que l'aide publique de la ville pour la construction de logements sociaux... Par exemple pour la ZAC Lénine que nous avons faite à Gentilly, nous avons acheté le terrain 5,7 millions et nous l'avons mis à disposition du bailleur. Je pense donc vraiment que la bataille doit être politique.

Pour en revenir au rapport d'orientations budgétaires, je souscris complètement. Pour preuve, les autres délibérations annoncent successivement 300 logements réhabilités ici, 100 logements réhabilités là. Nous continuons à travailler, nous continuons à produire des efforts.

Je partage aussi – je sais que c'est un sentiment partagé par l'ensemble de la Présidence, de la Direction générale et de notre Conseil d'administration – la question de la proximité, notre capacité à pouvoir répondre assez rapidement aux locataires, que ce soit sur des pannes de chauffe-eau, d'ascenseur ou autres. Il est vrai que depuis trois ou quatre ans, la fusion nous a concentrés, mais pour autant, je réaffirme ici que la question de la proximité est très importante. Néanmoins, sans moyens, il est difficile de faire mieux. L'inventivité de la Direction générale, des services et des salariés de Valdevy permet de gommer toutes ces réformes successives qui pénalisent le logement social, parce qu'il y a une philosophie derrière qui est de le vendre et de faire de l'argent avec la vente pour pouvoir faire autre chose.

Mme KANCEL.- Bonjour. Je suis la représentante de la CNL (Confédération Nationale du Logement). J'ai plusieurs questions concernant les critères d'attribution du fonds d'accompagnement social.

PV de la séance du 26 février 2024

Par ailleurs, Le Kremlin-Bicêtre ayant quitté le parc social de Valdevy et de nouvelles constructions allant voir le jour, cela équilibre-t-il le manque à gagner sur le parc social de Valdevy ?

Mme DELAHAIE.- Pouvez-vous préciser votre question ?

Mme KANCEL.- Étant donné que Le Kremlin-Bicêtre a quitté le parc social de Valdevy, les nouvelles constructions qui seront prises en compte vont-elles équilibrer le parc social de Valdevy en termes de nombre de logements ?

Par ailleurs, je voulais savoir ce qu'impliquait la mise en place du service Pré-contentieux. Le service Médiation et l'assistance sociale sont-ils inclus ? J'ai accompagné quelqu'un, donc je sais que cela a été mis en place.

J'avais une autre question sur la régulation des charges, parce que je n'ai pas très bien compris ce que vous avez précisé. J'aimerais donc plus de précisions sur ce point, parce que nous attendons la régulation des charges avec impatience. Les locataires nous « tannent » pas mal, donc nous aimerions avoir des nouvelles à ce sujet.

Mme DELAHAIE.- Je vais rassembler les questions. Concernant le déplacement de Gabriel ATTAL, nous avons été prévenus la veille en fin d'après-midi. En ce qui concerne le périmètre de sa venue, comment cela allait se dérouler, si nous devons y être et s'il fallait y être, cela s'est fait en pleines vacances scolaires, garantissant qu'il n'y aurait pas d'équipes municipales. Tu parleras ensuite des annonces, parce qu'il y a un quartier à Vitry et un à Villejuif. Néanmoins, c'est la capacité de ce gouvernement à faire beaucoup de communication et à se valoriser sur des éléments qui ne sont pas très conséquents.

Je voulais vous dire un petit mot avant de vous répondre. Nous pouvons tout nous dire avec la CNL, nous pouvons être en désaccord, mais il y a une phrase que vous avez écrit que j'ai du mal à avaler. Je vous le dis, parce que je suis une personne franche, je ne vais pas aller l'écrire dans la presse : « Malheureusement, Valdevy accompagne une politique nationale de destruction voulue par le Président MACRON ». Cela engage votre parole, votre responsabilité. Sincèrement, je trouve cette parole bien démesurée. On peut tout me reprocher, on peut dire que cette vice-présidence doit s'améliorer en termes de proximité. Je connais les entreprises défailtantes, nous sommes en train d'y travailler les unes derrière les autres. Néanmoins, dire que le travail que nous faisons, y compris les équipes de Valdevy qui ont choisi de travailler dans cet organisme... Ce n'est certainement pas pour « servir la soupe » à Valdevy. Je ne pense pas que la Directrice générale de cet office public ait choisi de travailler ici pour accomplir l'œuvre de MACRON. Que ce soit les agents ou que ce soit pour le politique, je ne le prends pas très bien, je vous le dis. Cependant, lorsque nous sommes en colère, et peut-être lorsque nous avons des interrogations, notre parole peut dépasser notre pensée, mais je pense que c'est tout de même un peu exagéré.

En ce qui concerne les critères d'attribution du fonds, nous les avons donnés, mais je ne les ai plus. Il y a une question sur ce point, sur Le Kremlin-Bicêtre et sur les régulations de charges.

Nathalie, pouvons-nous redonner le calendrier que nous avons donné lors du précédent Conseil d'administration ?

Mme VILLEGIER.- Nous avons fait Opaly historique et Kremlin-Bicêtre Habitat. Nous avons d'ailleurs reçu un collectif de locataires, mais pas dans les conditions que nous aurions souhaitées. Cela devait être fait en décembre, donc nous avons fait 2020. Il restera 2021 sur le périmètre de la fusion 1, c'est-à-dire Opaly historique, Kremlin-Bicêtre et Cachan. Nous essayons de tenir un maximum pour que cela soit fait au premier semestre de 2022, y compris la régulation, pour tout Valdevy. Notre difficulté pour procéder à la régulation sur 2021 est une conjonction de choses qui se sont passées en 2021 et qui ne nous ont pas satisfaits en termes de ventilation. Nous avons recruté une personne

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

pour refaire un paramétrage des ventilations, qui n'étaient pas de bonnes ventilations, mais nous avons surtout une problématique informatique, puisque pour aller vite dans le cadre de la fusion, nous n'avons pas paramétré les régulations de charges et qu'il faut les reparamétrer intégralement avec les clefs de répartition. Pour faire simple, nous n'avons pas tous les mêmes pratiques en matière de provision ou de détail de provision. Vous aviez à un extrême Vitry, sur lequel il y avait peu de lignes de provision, et à d'autres extrêmes, sur les offices, avec beaucoup de lignes de provision. L'idée est de rattacher les dépenses à une ligne de provision pour que cela fasse la régulation automatiquement, parce que ce que nous avons fait a effectivement été compliqué, plutôt à la main qu'avec l'outil.

Nous espérons donc pouvoir faire cela sur le premier semestre. En tout état de cause, nous nous sommes dit que si nous étions prêts plus rapidement sur d'autres secteurs, puisque nous sommes par exemple sur un autre outil sur Vitry, nous essayerions de faire plus rapidement sur Vitry, parce que nous n'avons pas de difficultés liées à l'outil. Nous avons également quelque chose qui se passe sur le Kremlin-Bicêtre qui va nous mobiliser. Nous aurions voulu pouvoir faire 2021 et 2022 en même temps sur Le Kremlin-Bicêtre. C'est un peu particulier, parce que nous avons cédé le patrimoine. Nous aurions normalement dû le céder avec des régulations faites, sauf celles de 2023, mais nous nous retrouvons un peu entre deux, ce qui va nous compliquer beaucoup la tâche. Nous savons pourquoi nous sommes en retard, mais il se trouve que cela va nous recompliquer la tâche.

Ainsi, au premier semestre, ce serait bien que nous arrivions à faire 2021 et 2022. Je dis cela, mais nous sommes déjà le 26 février. Les équipes ne ménagent pas leur peine, mais nous sommes face à des sujets un peu complexes, notamment sur l'outil, qui ne vont pas nous faciliter la vie. L'idéal aurait été de finir sur l'année 2023, de récupérer notre retard, mais je n'assume pas que nous arrivions à le rattraper, même si c'est notre objectif.

Mme DELAHAIE. - En ce qui concerne Le Kremlin-Bicêtre, nous avons perdu 1 960 logements. Nous n'en reconstruirons pas 1 960 sur la même période. Si votre question portait sur l'équilibre financier, nous allons bien sûr perdre 8 millions de loyer, mais nous n'engagerons pas de fonds sur le PRIR (Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional), qui était de 18 millions. Lorsque nous avons fait la bascule, il aurait été intéressant que nous gardions l'office public tel qu'il était prévu à la base. Si votre question est de savoir si cela va « plomber » l'activité ou les objectifs que nous avons, ce n'est pas le cas. Par ailleurs, une cession de 5 millions nous est rentrée dans l'affaire, qui était la discussion qui a duré assez longtemps avec le Logial et avec l'avis du Kremlin-Bicêtre.

De mon point de vue, vous le savez, si nous avons pu nous occuper des locataires du Kremlin-Bicêtre de la même façon, nous aurions été heureux de les garder, mais en termes d'équilibre, cela ne « plombe » pas Valdevy. Néanmoins, nous ne construirons pas 2 000 logements dans la période. Si nous en avons la capacité, cela se saurait.

En ce qui concerne les critères d'attribution, je ne les ai plus en tête, mais Marianne PICARD va nous les donner.

Mme PICARD. - La venue du Premier ministre il y a maintenant 10 jours était liée à un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) Territoires d'engagement pour le logement. Il est venu dans ce cadre.

En ce qui concerne la ZAC, je crois que 21 dossiers ont été retenus, dont celui de Campus Grand Parc à Villejuif et les Ardoines à Vitry, mais nous ne l'avons su qu'après. C'est dans ce cadre que le Premier ministre est venu. Nous y avons été associés en tant que Valdevy parce que nous avons une opération sur Campus Grand Parc. Il a visité un des logements témoins appartenant à Valdevy. Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, les interventions de l'État sont orientées vers les aménageurs et non vers les bailleurs sociaux. Nous n'aurons donc pas d'avantages particuliers dans ce cadre. C'était une opération de communication, nous n'aurons pas de bénéficiaires dans ce

PV de la séance du 26 février 2024

cadre, mis à part celui de partager avec Campus Grand Parc et la ZAC des Ardoines l'innovation autour de cela, puisque c'est plutôt ce qui a été salué.

Étant sur Villejuif, j'ai davantage d'informations, et la dimension intéressante de Campus Grand Parc, c'est son aménagement : un nouveau quartier de services publics, de logements, un nouveau quartier qui émerge. Ce sera la même chose autour des Ardoines, avec également des questions de mobilité avec les gares du Grand Paris qui s'installent. Néanmoins, d'un point de vue purement intérêt du logement social, c'était bien maigre et cela le reste. Les annonces du Premier ministre sur le logement ne sont pas très novatrices, en tout cas ne l'étaient pas ce jour-là. Nous attendons d'autres choses, nous espérons que cela viendra un jour. En tous les cas, dire que nous allons simplifier et accélérer le nombre de logements sociaux – pas seulement, parce qu'il ne parle absolument pas du logement social, il parle du logement en règle générale – en augmentant en hauteur les immeubles apparaît bien maigre au regard de la nécessité de la construction de logements en France aujourd'hui.

Les critères d'attribution du fonds sont les mêmes que l'année dernière, comme cela était passé en Conseil d'administration, il n'y a pas de nouveauté. Ce sont les suivants :

- Taux d'effort supérieur à 35 % (loyer et charges) ;
- Ne pas être assujéti au paiement du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) ;
- Ne pas bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement), puisque l'idée était de se concentrer sur les familles qui ne voyaient pas l'APL bouger en même temps que l'augmentation, donc se concentrer sur les familles qui allaient être directement impactées par l'augmentation de loyer ;
- Être à jour du paiement du loyer avant l'application de l'augmentation ;
- Respecter les obligations locatives (pas d'infraction au règlement intérieur).

La Direction générale adjointe de Charlotte OUGIER a préparé une communication avec le service Gestion locative pour qu'elle soit diffusée.

Mme DELAHAIE. - Juste un petit mot sur la pratique de ces rencontres avec Gabriel ATTAL : tout est fait pour qu'il n'y ait pas de moment d'échange. J'ai pu le voir par ailleurs dans d'autres moments, d'autres rencontres à d'autres périodes, avec d'autres ministres, pour que se crée un moment de rencontre en marge de ces venues, 10 minutes d'échange. Dans ce cas, ce ne sont pas des moments qui sont faits pour rencontrer des personnes, mais vraiment pour valoriser. C'est vraiment très dommage, parce qu'il s'agit de faire de la communication et non de parler du fonds. Néanmoins, c'est comme cela, ainsi va la politique gouvernementale aujourd'hui. Ce n'est pas dans ces moments que nous pouvons discuter.

Je le dis, tant pis, nous l'effacerons de la bande, parce que c'est vrai que je suis un peu en colère sur la destruction du logement social. Pour ceux qui étaient présents aux vœux, j'ai trouvé que ce n'était pas œuvre de grand courage de ma part d'agripper Olivier CAPITANIO et Valérie PÉCRESE, dont j'avais trouvé un peu « fort de café » son grand hommage à Jean-Luc LAURENT le jour de l'hommage fait au Kremlin-Bicêtre, sachant que l'engagement de Jean-Luc LAURENT était vrai. On nous a fait savoir directement que les quelques financements qui étaient prévus du Département allaient nous être retirés parce que mon point de vue avait été un tout petit peu trop contre le Conseil départemental. J'attends de voir, ils doivent nous écrire un courrier. J'ai donné mon point de vue public, mais nous avons tout de même le droit de parler. À la sortie, les agents du Département qui étaient présents m'ont fait la remarque en me disant que je n'étais pas sympathique d'avoir épinglé la droite. Je suis désolée, mais c'est comme cela. Quelques jours après,

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

les services m'ont fait savoir que j'avais peut-être perdu des financements pour avoir donné mon point de vue. Je suis désolée pour Paul Vaillant-Couturier, mais je ne regrette pas un mot de ce que j'ai dit. Cela coûtera un déjeuner à la Directrice générale qui va essayer de récupérer.

M. AGGOUNE.- Si cela ne marche pas par la voix de la Direction générale, nous discuterons moins tranquillement, c'est tout. Nous avons évidemment encore le droit de nous exprimer.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il d'autres interventions ? Monsieur M'HALLAH.

M. M'HALLAH.- Je voudrais faire un focus concernant la régularisation des charges. Après trois ans, nous pouvons effectivement mettre en difficulté les locataires avec de petits budgets qui sont obligés de piocher sur leur budget. À l'avenir, nous aimerions donc que cette régularisation se fasse tous les ans. Sur certaines villes comme Gentilly, des locataires ont eu des régularisations de charges de plus de 300 euros.

Par ailleurs, nous comprenons les raisons de la soutenabilité des investissements de Valdevy, comme la hausse de l'énergie, l'endettement, l'impact sur l'inflation, la RLS qui impacte financièrement le budget depuis 2018. Cependant, les investissements doivent être priorisés en fonction des besoins réels des locataires, bien évidemment en accord avec le développement durable.

J'ai quelques questions à vous poser sur la communication et les rapports avec les locataires. Comment comptez-vous améliorer l'accueil et la prise en charge des locataires, notamment en ce qui concerne la gestion des réclamations et la mise en place d'une plateforme d'accueil téléphonique ?

Mme DELAHAIE.- En ce qui concerne les régulations de charges, je comprends que ce soit difficile, mais je rappelle néanmoins que dès que les locataires ne peuvent pas s'en acquitter, des solutions sont trouvées pour payer à tempérament. Cela ne signifie pas que ce n'est pas douloureux pour les familles, mais des courriers d'accompagnement sont partis pour expliquer qu'il était possible de se rapprocher des services de Valdevy pour ne pas mettre les familles en difficulté. Je le précise, parce que c'est aussi une prise en compte des difficultés des familles. Nous n'avons pas envoyé les factures sèchement sans accueillir les familles qui n'arrivaient pas à payer leurs régulations de charges.

Mme PICARD.- En ce qui concerne la plateforme, sur la réclamation, sur l'enregistrement, parce que cela commence par ceci, c'est d'abord la réclamation technique. Un travail de suivi a été fortement engagé sur ce point. Nous avons travaillé sur le sujet de l'enregistrement de la réclamation technique auprès de chacune des agences, puisque nous avons une nécessité de traçabilité de cette réclamation. Depuis le mois de novembre, nous avons multiplié par trois le nombre de réclamations enregistrées par chacune des agences. Nous avons une cellule de suivi hebdomadaire qui permet, avec le service du Patrimoine et la Direction technique, d'être en relation avec les agences pour suivre directement un certain nombre de réclamations sur lesquelles il y a une redondance et sur lesquelles les agences peuvent avoir des difficultés, comme par exemple tout ce qui concerne les problématiques d'ascenseurs, les problématiques d'infiltrations (toit-terrasse), tout ce qui relève des problématiques de chauffage. Nous avons eu une thématique très particulière sur l'agence de Raspail sur les chauffe-eau et chauffe-bains. Ils ont été fléchés sur une autre direction, ils ont été en quelque sorte retirés, ou en tous les cas appuyés par le service de la Direction technique, qui est venue en apport des agences. Nous avons reçu l'ensemble des entreprises qui, depuis le mois de novembre, posaient problème sur l'agence de Raspail, sur un des prestataires. Nous avons lancé les démarches pour travailler sur la fin du marché, le casser, sans qu'il n'y ait de conséquences pour Valdevy. Nous sommes toujours dans cette procédure aujourd'hui avec cette entreprise, puisque nous considérons que sa réponse n'est pas conforme à

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

nos attentes en termes de marché. Pour autant, pour aller plus loin, il faut avoir un certain nombre de séquences juridiques et contentieuses pour y parvenir, sans que cela ne soit coûteux pour Valdevy. Il faut donc démontrer notre capacité à agir et notre bonne foi sur le sujet.

Sur ce type de problématiques techniques, nous avons ce suivi pour réduire les délais d'intervention par l'appui des services du Siège, en soutien aux agences de chacun des territoires. En parallèle, nous avons un autre sujet, qui est indiqué dans le DOB : un travail important de transfert de données d'ici la fin de l'année pour avoir un seul logiciel métier, puisque le logiciel métier utilisé aujourd'hui à Vitry ne permet pas une visibilité aussi fine que celle d'Ulis, donc le reste du patrimoine, pour avoir un meilleur suivi de la réclamation technique et voir les délais d'intervention. C'est un des sujets sur lesquels nous travaillons, afin que d'ici la fin de l'année, nous ayons un seul outil de suivi de la réclamation technique.

Nous allons également utiliser le même outil – ce qui n'était le cas nulle part jusqu'à présent – sur la réclamation de la gestion locative. Ainsi, les demandes de gestion locative, c'est-à-dire lorsqu'un locataire se présente et demande un suivi, un contrat de bail, une requête sur l'APL, c'est inexistant. Il n'y a pas de traçabilité, nous ne le savons pas. Ce n'est pas que ce n'est pas fait, c'est que nous n'avons pas de traçabilité. Nous ne pouvons donc pas savoir si le locataire est satisfait ou non de ses démarches. Il vient en agence et voit les CRL (Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs). Ce sont des éléments qui n'étaient jusqu'à présent pas intégrés dans nos outils. C'est le deuxième sujet qui sera abordé d'ici la fin de l'année.

L'idée est de travailler sur la création de cette plateforme téléphonique, ce qui prend du temps. Nous avons des outils et des réseaux, et nos standards téléphoniques sont surannés partout. Nous avons un vrai sujet, parce que les offices n'ont pas investi précédemment. D'autres investissements étaient à réaliser et ceux-ci n'ont pas été suffisamment réalisés. Nous avons effectivement des standards téléphoniques, où que nous soyons, qui ne sont plus suffisants par rapport aux demandes et au sujet qui est le nôtre des appels téléphoniques. Peut-être qu'auparavant, nous nous voyions davantage, ce sont peut-être aussi des sujets de comportements qui ont changé, mais en tout cas, nous voyons que nos standards téléphoniques ne suffisent plus à répondre de manière suffisante à la demande. C'est donc un des sujets sur lequel nous travaillons, qui est de créer un service de plateforme téléphonique internalisé, c'est-à-dire un service interne de réponse aux sollicitations de nos locataires pour permettre aux agences de se consacrer à l'accueil physique de nos locataires grâce à une plateforme qui ne reçoit que les appels téléphoniques. À terme, parce que nous allons le faire en plusieurs temps, cette plateforme pourrait aller jusqu'à la prise de rendez-vous pour les états des lieux entrants, sur les rencontres des visites de courtoisie après un mois dans les logements. Tous ces sujets seront abordés dans les mois prochains dans le cadre de réunions que nous avons en interne pour travailler sur ce thème.

Qui dit plateforme téléphonique dit intégration de la réflexion autour des outils informatiques dont nous disposons, donc du logiciel en question (Ulis, et Aareon en ce qui concerne Vitry). Il s'agit aussi de l'accueil du locataire, l'accueil physique, donc des travaux sont programmés dans plusieurs agences. Cela ne concerne pas Vitry, parce que vous disposez déjà de locaux d'accueil qui sont plutôt de bonne qualité, mais nous avons en revanche besoin de renforcer l'accueil sur d'autres agences, sur les agences historiques d'Opaly et de Cachan, avec des travaux cette année. Nous avons une programmation de travaux pour mieux accueillir physiquement nos locataires, à la fois sur l'agence Raspail et sur l'agence de Cachan. Nous recherchons les lieux sur l'agence du Chaperon Vert et nous avons aussi la possibilité de travailler sur l'accueil des locataires sur Frileuse. Plusieurs agences auront donc des travaux pour permettre un meilleur accueil. Je ne vous cache pas que j'aimerais que ce soit le cas pour le Siège, mais nous sommes amenés à y avoir des évolutions. Par

PV de la séance du 26 février 2024

ailleurs, ce n'est pas la priorité, ce n'est pas l'endroit où nous recevons le plus de monde. C'est vraiment sur les agences que nous devons améliorer la qualité de l'accueil pour nos locataires.

Mme DELAHAIE.- Monsieur M'HALLAH, voulez-vous des précisions ?

M. M'HALLAH.- Non, je vous remercie pour ces précisions.

M. LESPINASSE.- Je souhaite revenir sur votre propos de début de séance. Je pense que vous parliez de la tribune de la CNL. Vous avez donné des informations sur le début et la fin de la tribune, mais je crois que vous avez oublié tout l'entre-deux. Ce n'est pas grave. Je comprends que vous soyez peut-être choquée et énervée par les propos tenus par la CNL, mais ceci étant, nous en sommes la représentation et nous assumons ces propos.

Je voudrais revenir sur d'autres choses. Vous comptez travailler sur un marché sur l'entretien des parties communes. Comment allez-vous organiser cela ? Je crois que c'est pour le mois de juin. De quoi cela tient-il compte ? Comment le marché sera-t-il organisé ? Serons-nous informés de comment cela se passera ? Le Conseil d'administration sera-t-il décisionnaire, au-delà du fait de voter, mais en amont ? Y aura-t-il des discussions sur le marché ?

Vous parlez d'un service Pré-contentieux en page 14, mais je ne comprends pas bien. Il y a trois ou quatre ans, j'avais travaillé sur une commission sociale à laquelle étaient intégrés des représentants des locataires sur les familles très en difficulté au sein du parc. Cette proposition est donc mise de côté, nous partons sur un service Pré-contentieux. Est-ce bien cela ? Il ne s'agit plus de travailler sur une commission sociale dans laquelle pouvaient être réunis les personnels de Valdevy et les représentants des locataires sans que ce soit une commission interne administrative et où il aurait pu y avoir un regard ou une implication des représentants des locataires. Je pense que nous ne partons pas là-dessus, mais sur autre chose.

Par ailleurs, j'aimerais bien qu'on nous parle du GPIS. Qu'est-ce que c'est ? Je sais ce que c'est, mais est-ce une police privée, une milice ? Quels sont ses résultats ? Il n'y a pas de très bons retours sur Paris. En tant que représentants de locataires, nous n'avons pas que de bons retours. Que font-ils ? Font-ils de la répression ? Ils ne font pas de la prévention. Quel est l'intérêt pour nous ? Je renvoie aussi au fait qu'il existe des CLSPD (Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance) pluridisciplinaires missionnés pour travailler sur la question de la prévention, de la jeunesse, de l'occupation des halls d'entrée, des espaces publics au sein des bâtiments, mais rien n'est proposé à travers cela, y compris l'implication des représentants de locataires. J'aimerais donc savoir à quoi ils vont servir. Des retours que nous avons en tant que représentants de locataires, c'est que cela ne fait que déplacer les problèmes et ne les règle pas. Sur le plan social, cela ne va pas les régler. J'ai donc peur que cela ne génère davantage de problèmes qu'il n'y en avait avant. En tout cas, nous aimerions bien avoir des explications.

Je pense que vous allez passer par le GIE (Groupement d'intérêt Économique), vous allez faire une étude préalable, c'est cela ? Nous verrons bien ce que cela donne. En tout cas, nous aimerions être associés au déroulé de cette étude, voir ce que cela peut produire au sein de Valdevy, qui est tout de même devenu un gros bailleur, avec des sites qui posent réellement problème. Aujourd'hui, nous occultons complètement l'association des locataires à la vie de leur quartier, à la repossession des espaces de leur quartier. Nous allons exclure tout cela, nous ne retravaillons pas sur cette dynamique, alors que je pense que cela aurait été préférable.

Je comprends que le bailleur ne peut pas tout faire à lui seul, parce qu'il y a aussi les services. D'ailleurs, le GPIS ne peut en aucun cas remplacer la police nationale. Je ne parle pas de la police municipale, parce que pour moi, ce n'est pas une police, je parle de la police régaliennne. Cela me pose question, mais également sur la réappropriation des espaces publics dans les quartiers, en bas

PV de la séance du 26 février 2024

d'immeubles, par la population en tant que telle, pas seule, certes, mais en tout cas de cette réappropriation qui, dans ce cas, ne se produira pas. Je comprends que cela puisse causer des nuisances sonores ou autres, mais il n'y a pas que du trafic de came, il n'y a pas que des loubards dans notre jeunesse. J'espère que nous avons une autre pensée pour eux, en tout cas en termes éducatifs. Autrement, nous n'irons pas bien loin. En tout cas, c'est mon avis.

Mme DELAHAIE.- Je suis navrée d'avoir occulté votre question sur le Pré-contentieux. Vous auriez dû me le rappeler. Je l'avais notée, puis j'ai fait des croix, mais ce n'était vraiment pas pour ne pas répondre à cette question.

Monsieur LESPINASSE, je n'ai pas répondu au reste de la tribune parce qu'elle ne me pose aucun problème. Vous avez le droit de donner votre point de vue sur toutes questions, vous avez le droit de questionner la Présidente que je suis, les vice-présidents, la Direction générale, comme vous le souhaitez. Nous vous devons réponse et transparence et c'est ce que nous avons essayé de faire ce soir. Néanmoins, la phrase que j'ai citée n'est pas une phrase qui pose une question à la Présidente, c'est une phrase qui porte à la rigueur atteinte à la Présidente, parce que me dire que je fais une politique de destruction du logement social, cela n'engage que vous. Je ne suis même pas certaine que l'ensemble de la CNL soit d'accord avec cette phrase, mais c'est un autre débat. J'ai aussi beaucoup de contacts avec la CNL et avec certains des membres ici présents et je ne suis pas sûre que cela fasse avancer quoi que ce soit que de dire que la Présidence ou Valdevy fait une œuvre de destruction, et d'autant plus d'y mêler le Président MACRON. Excusez-moi de vous le dire dans la trivialité, mais dans la lutte contre la politique gouvernementale, je n'ai aucune leçon à recevoir ni de la CNL ni de personne. Je suis comme vous, je suis une militante du logement social, je suis une militante politique, je suis une militante associative par ailleurs. Lorsque j'ai quelque chose à dire au gouvernement, je le fais. En tout cas, je ne suis pas la petite main du Président MACRON. C'est dit.

En ce qui concerne le reste de la tribune, je n'ai rien à dire. Vous avez des questionnements sur la proximité, je les partage ; les difficultés, je les partage. Nous avons essayé de vous expliquer avec le plus de transparence possible, sans nous cacher derrière notre petit doigt, quelles étaient aujourd'hui les difficultés des équipes sur le terrain, y compris du projet politique que nous essayons de développer. Nous savions que ce ne serait pas facile, nous savions bien que la loi ÉLAN n'était pas pour améliorer le service aux locataires, sinon, cela se saurait. Nous essayons de faire au mieux.

Sur le GPIS, vous avez votre point de vue, je peux avoir le mien. C'est vous qui parlez de la jeunesse ; moi, je n'ai pas parlé de la jeunesse, j'ai parlé de la délinquance, et dans ma tête, la délinquance et la jeunesse sont deux choses différentes. À ce jour, sur les quelques pôles de trafic que je connais, il n'y a pas beaucoup de jeunes, il y a plutôt ce que les jeunes appellent des « papas », c'est-à-dire des hommes entre 30 et 40 ans qui ont bien installé leur business dans nos quartiers et qui font travailler des gamins de 12 ans, mais ce ne sont pas eux qui tiennent le business. Si vous avez parlé de la jeunesse, c'est votre responsabilité. Moi, en tout cas, je ne pense pas que la jeunesse soit du côté de la délinquance. Je pense qu'il y a des pôles de délinquance qui ne sont bien souvent pas tenus par la jeunesse, mais qui travaillent plutôt à engrainer les plus jeunes.

Il faut être clair : il y a effectivement la question des jeunes qui ont besoin d'activités, donc les services Jeunesse, toute la dynamique que nous avons mise en place sur la médiation sociale doit répondre à cette jeunesse, mais aussi de façon intergénérationnelle à l'ensemble des locataires qui souhaitent retrouver de la place dans leur quartier, créer des dynamiques. Excusez-moi, Monsieur LESPINASSE, mais les gars que nous avons au HBHW, les gars que j'ai aux Irlandais, les personnes qui sont aujourd'hui en train de détruire le matériel à Benoît Malon ou qui, à Vitry, quand

PV de la séance du 26 février 2024

les élus descendent, sont capables d'essayer de leur tenir tête, ce n'est pas la jeunesse de nos quartiers, ce sont des délinquants, ce sont des gens accrochés au grand banditisme. Le mot « milice », c'est vous qui l'avez prononcé, et certainement pour me provoquer, mais ce n'est pas une milice à la Poutine que nous allons amener.

Excusez-moi, Monsieur LESPINASSE, mais ce n'est pas avec de bons sentiments et « Oui-Oui au pays de la sécurité » que nous allons régler la question des locataires qui ne sont pas en sécurité chez eux. En tout cas, si vous allez devant eux avec ce discours, je ne suis pas sûre qu'ils vous entendent, parce que ce que souhaitent les locataires, c'est aussi de vivre en sécurité. Nous allons donc faire de la médiation là où il y a besoin de médiation et là où nous devons resserrer les rangs pour essayer d'aider les locataires à être en sécurité et pouvoir rentrer chez eux sans avoir à enjamber des personnes ou sans avoir eu un contrôle d'accès, comme j'ai pu en voir dans certains quartiers, nous le ferons. Moi, je le ferai sans aucun problème, parce que le grand banditisme, Monsieur LESPINASSE, ce n'est pas ce que nous voulons dans nos quartiers. Amalgamer systématiquement la jeunesse avec la délinquance, c'est un discours qui sert les extrêmes et que je ne partage pas.

M. LESPINASSE.- Si je peux me permettre, je n'ai jamais associé la jeunesse à la délinquance.

Mme DELAHAIE.- C'est vous qui avez parlé de la jeunesse, ce n'est pas moi.

M. LESPINASSE.- J'ai parlé de la jeunesse par rapport aux interventions du GPIS. En tout cas, ce sont les rapports qui nous remontent. Le GPIS n'intervient pas sur le grand banditisme. Si vous faites croire cela aux locataires, ce n'est pas possible, parce que ce n'est pas vrai, ce n'est pas ce qu'ils font. Lorsqu'ils « virent » quelques jeunes d'un hall d'entrée parce qu'ils font du bruit, ce n'est pas la délinquance, ce n'est pas du grand banditisme. Pour autant, sur les rapports qu'ils nous remontent du GPIS, c'est ce qu'il se passe, y compris en Seine-Saint-Denis. Ce n'est pas du tout de cela que nous parlons. À aucun moment je n'associe la jeunesse à la délinquance. Tant s'en faut, c'est mon métier, donc je connais les jeunes. À aucun moment je n'ai fait cet amalgame. C'est vous qui dites que je l'ai fait, ce n'est pas la même chose. Ne me prêtez pas des propos qui ne sont pas les miens.

Mme DELAHAIE.- Excusez-moi, Monsieur LESPINASSE, quelle réponse pouvez-vous donner à des locataires qui rentrent chez eux, à des femmes qui travaillent jusqu'à minuit, qui rentrent chez elles dans les quartiers et qui trouvent trois ou quatre jeunes qui font du bruit ?

M. LESPINASSE.- Je ne dis pas le contraire.

Mme DELAHAIE.- Quelle réponse faut-il leur donner ?

M. LESPINASSE.- Je ne connais pas la réponse, mais je crois qu'elle doit être commune, travaillée avec les locataires. Je ne pense pas que les brigades – je maintiens, les milices du GPIS – répondront à cette problématique, je ne le crois pas. Il n'est pas question d'en parler avec les locataires, ce n'est pas de cela que je parle. Par contre, il serait intéressant de pouvoir les consulter. J'aimerais bien connaître l'avis des locataires sur cette question.

Mme DELAHAIE.- Nous allons vous faire une proposition d'expérimentation, et comme toutes les expérimentations, elle aura une date de début et une date de fin. À l'issue de cette expérimentation, si les locataires ne sont pas satisfaits et si nous considérons politiquement que ce n'est pas la réponse à certaines questions, nous changerons notre fusil d'épaule – excusez-moi, l'expression n'est pas heureuse.

Néanmoins, à la place qui est la nôtre, il ne faut pas seulement être dans la contestation, mais aussi trouver des pistes. Nous avons aujourd'hui cette proposition et je suis favorable à ce que nous

PV de la séance du 26 février 2024

l'expérimentations. Si d'autres n'y sont pas favorables, nous ne l'expérimenterons pas, si vous pensez qu'il ne faut pas l'expérimenter à Gentilly. Aujourd'hui, au HBHW, nous arrivons au bout d'un processus de médiation. Il y a aussi besoin de réponses à la population, de montrer que nous ne fermons pas les yeux sur cette question et que nous ne minimisons pas ce que c'est que de rentrer chez soi à 2 heures du matin. Il faut effectivement être dans le conjugué, mais quand je vois de jeunes garçons ou de jeunes filles de 12 ans – parce que chez moi, il y avait aussi des filles – sur des caméras de parkings au milieu de la nuit en train de fumer du « puff », on a beau m'expliquer que c'est la jeunesse qui s'amuse, je pense qu'à 12 ans, on n'a rien à faire dans les parkings de Valdevy et que c'est une bonne chose que de pouvoir le signaler au procureur de la République. Il faut donc conjuguer nos actions, mais à ce jour, nous n'en sommes pas à créer des stades de football pour occuper les jeunes quand ils sont dans nos parkings à 2 heures du matin.

À la rigueur, ce qui m'inquiète le plus, ce n'est pas qu'ils soient assis sur le capot de nos voitures, c'est quelle vie ils auront, quand ils sont déjà dans les parkings à 12 ans et que les adultes ne sont pas en capacité de les garder dans le milieu familial, ou en tout cas quand ils sont en grande difficulté. Cela me fait davantage peur que la détérioration de véhicules.

M. LESPINASSE.- Vous avez tout de même bien conscience que c'est une problématique environnementale qui ne sera pas gérée par ce genre de police. Si vous n'en avez pas conscience, c'est qu'il y a un vrai problème de société.

Mme DELAHAIE.- Je vais passer la parole à Fatah, parce que nous n'allons pas faire un ping-pong. Néanmoins, je suis heureuse que vous soyez là, Monsieur LESPINASSE, parce que cela nous permet d'avoir un débat. Cela fait longtemps que j'espérais que nous ayons ce débat. N'hésitez pas à venir au Conseil d'administration.

M. AGGOUNE.- Gentilly étant cité, je vais rapidement rapporter la position sur le GPIS. Nous nous sommes suffisamment battus avec les locataires du quartier Victor Hugo, propriété de Paris Habitat, parce que Paris Habitat a lancé le GPIS pour la première fois avec le groupement inter-bailleurs. Le « gros du gros » était Paris Habitat, parce que c'était le bailleur de la ville de Paris, et nous considérons que les locataires de Victor Hugo, qui payaient une contribution dans leur loyer, devaient avoir ce service, qui garantissait une certaine tranquillité. Je partage l'idée que le GPIS n'a pas vocation à être la police nationale. D'ailleurs, ils revendiquent, ils assument et ils disent qu'ils ne traitent pas les trafics ou autres. Ils gèrent les troubles de voisinage, de squat, de présence dans les cages d'escalier, etc. Est-ce que cela résout le problème ou est-ce que cela le déplace ? C'est un vrai sujet.

Je pense que c'est effectivement une action globale, multifactorielle. Je partage cette vision nécessaire d'être sur plusieurs facteurs, parce que ce sont les services de la Ville, c'est la prévention spécialisée, c'est le bailleur, ce sont les services sociaux de Valdevy et des villes, parce qu'il y a les parents, la police nationale, l'Éducation nationale. Tous ces facteurs remettent du sens, de la cohésion sociale, remettent le contrat social national au cœur de notre projet.

Je pense qu'il faut expérimenter le GPIS, au moins pour « calmer » – ce n'est peut-être pas le bon terme – ou pacifier les zones communes que sont les cages d'escalier. Nous n'y arrivons pas. Certaines cages d'escalier sont plutôt des halls de commerce de trafic de stupéfiants. Je pense que le GPIS sera malheureusement limité et que ce sera un travail d'investigation plus long. Je ne suis pas opposé à l'expérimentation du GPIS, j'y suis favorable. Faut-il une mesure plus globale d'accompagnement sur les questions sociales, éducatives et culturelles de notre bailleur ? J'en suis convaincu, avec les villes, avec l'Éducation nationale, et que l'État joue pleinement son rôle. La Présidente l'a dit tout à l'heure : 150 000 habitants sur la circonscription du commissariat du Kremlin-Bicêtre, mais un seul commissariat de plein exercice, les deux autres ferment à 18 ou

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

19 heures le soir dans les autres villes, moins de policiers qu'à Neuilly-sur-Seine, un seul véhicule de patrouille de nuit, une seule BAC (Brigade Anti-Criminalité). Je ne pense pas que nous y arriverons avec la répression, mais il faut aussi que l'État assume ses responsabilités.

Pour ce qui est de Gentilly sur le GPIS, je suis donc favorable à l'expérimentation, après avec les locataires.

M. LADIRE.- Avec humilité, je dirais que le logement social et sa complexité...

Je rencontre beaucoup de jeunes parce que j'ai en charge la délégation Jeunesse, mais je me suis toujours intéressé à cela parce que je suis militant associatif depuis 14 ans et que j'essaye de faire bouger les jeunes. Sur le positionnement du jeune que je vois aujourd'hui, ce sont toujours les mêmes interrogations 30 ans après. Les jeunes nous disent : « Je discute avec mes amis en bas de l'immeuble. Mes voisins trouvent que je fais trop de bruit, donc je vais sur la place publique. » La question que nous devons nous poser collectivement – je prends aussi ma part avec ma casquette Ville, ce n'est pas que Valdevy – est comment faisons-nous pour trouver des espaces où ces jeunes puissent discuter, boire une canette d'Oasis avec leurs copains sans que cela ne soit gênant pour qui que ce soit ? J'étais dans les quartiers, notamment au Valdevy et à Balzac, où ils me disent : « Luc, où est-ce qu'on va ? On se sent toujours rejetés, on n'est jamais à notre place. Pourquoi ? Parce que j'ai mes copains, on est quatre, donc je ne vais pas amener mes quatre copains dans ma chambre, on va faire du bruit. On va jouer à la console un peu, mais à un moment, il faut qu'on arrête. »

Aujourd'hui, le questionnement collectif est donc le suivant : comment faisons-nous pour trouver des espaces ? Je n'ai pas de baguette magique, mais je vois des expérimentations sur d'autres villes où ils ont trouvé des endroits où les jeunes peuvent se réunir et discuter entre eux. Nous avons un vrai questionnement par rapport à cela en France. Ce problème n'est pas qu'à Vitry ou à Gentilly, il se pose également en province, sauf qu'ils vont tout simplement dans les champs, dans les zones désaffectées. Je vais un peu en province et je m'aperçois que la seule différence avec les jeunes de chez nous est qu'ils ont un espace beaucoup plus grand et qu'ils peuvent faire un peu plus de bruit.

Là où je rejoins Monsieur LESPINASSE, et c'est peut-être en cela que nous devons donner davantage d'éléments, c'est que la réponse GPIS, j'y suis partiellement favorable, c'est-à-dire qu'une expérimentation doit être faite, notamment sur Vitry, mais je sais que cette réponse ne sera pas appropriée sur certains quartiers. Nous ne voulons pas partir au *clash* avec les habitants ou avec ceux qui font du trafic, parce que nous pensons que c'est la responsabilité de l'État avec sa police de mener ce combat contre ces grands bandits. À Paris, le GPIS ne rentre pas dans le grand banditisme. Ils n'y vont pas, parce que ce n'est pas leur mission et parce qu'ils ne le peuvent pas. Déjà, les policiers n'y vont pas, donc ce n'est pas eux qui vont se donner cette mission.

Il faut que nous nous disions vraiment les choses ce soir. Le but n'est pas dans ce sens. Il y a des villes et des quartiers qui s'y prêtent, il y a une manière de l'amener. Lorsque nous allons au contact avec les jeunes, il ne s'agit pas de leur dire : « Tu dégages et tu sors », mais de comprendre pourquoi ils sont là et d'engager un dialogue. Je suis pour la médiation, je pense que c'est le meilleur des remparts pour comprendre les autres, pour comprendre pourquoi les jeunes sont là. C'est ainsi que nous pouvons renouer. C'est un chantier sur lequel il faut s'engager.

La question du GPIS peut effectivement se poser sur certaines cages d'escalier, sur certains bâtiments où c'est problématique, où les gens veulent de la tranquillité. Dans toutes les permanences où nous allons, les gens ne parlent que de cela et oublient que nous vivons dans des villes urbaines. Ils pensent qu'ils seront dans un bâtiment de quatre étages avec uniquement les oiseaux qui parlent, mais je leur rappelle qu'ils sont dans une ville. Il y a aussi cela à mesurer et à faire comprendre aux gens. L'équilibre est partout.

PV de la séance du 26 février 2024

Je voulais également revenir sur le débat d'orientations budgétaires. L'équilibre est là, des choix ont été faits. Je reprends une présidence de l'OPH (Office Public de l'Habitat) de Vitry, qui a été tenu, qui est un historique, mais qui a fait des choix qui ne répondent pas aux exigences des enjeux climatiques. Je le constate et je le mesure. Je vais dans un centre de quartier à Vitry, on nous dit : « J'ai froid dans les logements ». Nous envoyons Engie, nous faisons des relevés de température, nos agents vont aussi en faire, et c'est le ping-pong. L'idée aujourd'hui n'est pas de faire du ping-pong, mais de savoir comment avoir les moyens de réhabiliter les logements qui le méritent, qui sont de grands logements dans lesquels les gens ont envie de vivre. Nous avons de grands quatre pièces, nous avons de grand T5 qui n'existent plus aujourd'hui dans le neuf.

Dans cet équilibre – c'est ce que disait Fatah et cela va dans le sens de la question de Benoît Malon pour Villejuif – il s'agit aussi de savoir comment aller chercher auprès de la Région et du Département la réhabilitation de nos logements, si nous ne sommes pas en étiquette énergétique F, G. C'est le vrai questionnement.

J'ai exprimé une position ici contre l'augmentation du loyer, mais force est de constater : quelle est la ressource dont nous dépendons ? Si nous prenons notre responsabilité, comment faisons-nous pour réhabiliter des logements si nous n'avons pas de ressource ? Pour moi, c'est l'enjeu qui est le plus pesant. Je n'ai pas dit qu'il n'y avait pas des choses prioritaires, la proximité et autres, mais c'est un combat politique. Nous aurons besoin des locataires et des amicales que vous représentez pour aller un peu plus en profondeur dans ce combat, pour arrêter de caresser dans le sens du poil.

Comme le dit Carine, il faut que nous préparions la prochaine venue de Monsieur ATTAL. Il a effectivement retenu que Vitry est Territoire engagé sur les Ardoines, mais c'est parce que nous avons de grands axes structurants. Peut-être qu'ils vont avoir la gare du Grand Paris et le T Zen, mais ils ne nous donnent pas d'argent en plus pour construire davantage de logements. C'est dans le cadre de l'ANRU, mais en plus, dans l'ANRU, on nous dit qu'il faut démolir, alors qu'on nous disait : « Il y a un débat, il ne faut plus trop démolir ». Nous sommes en train de faire machine arrière et de dire : « Peut-être qu'il faut garder l'existant ». L'ANRU nous dit même : « Il faut regarder dans le diffus comment aider les villes à réhabiliter ». Commencez à nous aider à réhabiliter dans nos QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) ! Commencez par là ! Je ne dis pas qu'il ne faut pas aller dans le diffus aussi, parce que c'est important.

Le faux débat qui est mené aujourd'hui, c'est d'opposer logement social et logement privé. Les gens qui souffrent le plus dans ma ville, à Vitry, ce sont ceux qui sont dans le logement privé. Comme le dit Fatah, le terme de logement public signifie qu'il s'agit d'un logement fait pour tout le monde, pour toutes les bourses, donc qu'on arrête de nous faire croire que le logement social n'est pas en capacité de prendre des gens de certaines CSP (Catégorie Socio-Professionnelle). Si nous avons la même CSP, cela ne permet pas de faire de la mixité sociale. Qu'est-ce que la mixité sociale ? C'est d'avoir des logements de qualité, qui ne font pas 9 m². 9 m², c'est ce qu'on nous livre aujourd'hui, mais que mettez-vous dans 9 m² ? Votre enfant a 14 ans, il mesure 1,85 m, vous le mettez dans un lit une place ? Non, il faut un lit deux places à votre enfant qui mesure 1,85 m, donc 9 m², ce n'est pas suffisant. C'est cela, le vrai enjeu ; c'est cela, la vraie bataille. C'est ce que je voulais remettre dans le débat qui nous pousse à nous réunir, à nous rassembler.

Bien sûr, il reste de nombreuses choses sur lesquelles nous ne sommes pas parfaits, vers lesquelles nous essayons de tendre et qu'il faut que nous améliorions, mais c'est vrai que l'exercice de deux ans d'une fusion, cela s'apprend. Nous apprenons comme des enfants, nous apprenons en marchant. Nous allons tomber, nous allons peut-être retomber encore sévèrement, mais nous allons nous relever. C'est ce que je veux dire : comment allons-nous mener ces offensives pour aller prendre ce qui doit nous revenir ? Il s'agit de garder le logement social ou le logement public, qu'il

PV de la séance du 26 février 2024

soit pour tout le monde et non pas catégorisé, sectorisé, en disant que le logement social n'est pas bon. J'ai de nombreux exemples d'habitants qui adorent vivre dans nos quartiers populaires, mais qui doivent malheureusement les quitter parce qu'ils ont un sur-loyer. C'est aussi contre cela que nous devons nous battre aujourd'hui. Des gens veulent rester dans nos quartiers, veulent participer à notre mixité, dans l'intégrité de ce qu'ils sont, et acceptent l'un et l'autre. C'est pour cela que nous devons nous battre, mais on nous impose un SLS, et nous, de l'autre côté, nous faisons la RLS. On tire dans tous les sens et nous sommes pris entre deux feux, et les locataires ont toujours froid dans leurs logements qui ne sont pas réhabilités.

C'est ce que je voulais dire, mais cela ne nous dissocie pas de nos responsabilités, que nous sommes prêts à prendre. Il y a effectivement un tournant aujourd'hui que je n'avais pas comme vision. Je suis un jeune élu, je n'avais pas cette vision il y a deux ou trois ans. Je peux vous assurer que quand vous « mangez » cette fusion, quand vous rencontrez les gens, cela vous « remet d'équerre » pour vous demander où il faut mettre le curseur.

Mme DELAHAIE.- Je vais donner la parole à Céline, mais j'ai oublié de répondre sur le marché de traitement des parties communes. Il y a une CAO (Commission d'Appel d'Offres), un cahier des charges est rédigé à partir des demandes (la surface, le type de nettoyage) pour les élus ou les représentants des locataires. Monsieur M'HALLAH est représentant à la CAO pour les locataires, donc il y a un représentant des locataires. Nous avons un cahier des charges, un certain nombre d'entreprises vont y répondre. Cela ne repasse pas au Conseil d'administration, nous considérons que les locataires sont représentés par le représentant des locataires.

Néanmoins, Monsieur LESPINASSE, si vous souhaitez donner une contribution sur les parties communes parce que vous voulez que quelque chose en particulier soit fait de meilleure façon, n'hésitez pas à nous envoyer une note. Nous la prendrons en compte et cela pourra aider nos services à rédiger un cahier des charges qui correspondra mieux. On me dit que le cahier des charges est fait, mais il est toujours bon de donner votre point de vue si vous le souhaitez.

Mme PICARD.- Le marché de nettoyage est aujourd'hui en analyse. De nombreuses entreprises ont répondu à ce marché, qui est alloué par agence. Le principe de ce marché a été de travailler avec les différentes agences, ainsi que sur ce que nous avons échangé, à la fois avec les locataires et avec les élus, sur les besoins en termes de nettoyage, avec des principes assez simples. Nous l'avons évoqué avec Monsieur AGGOUNE en tant que Président de la CAO : nous avons pris en compte des critères de nombre de passages par immeuble en nous disant des choses assez bêtes, c'est-à-dire que les logements R+10 voient plus de passages que des R+4. Il y a également un impact pour des sites avec une présence quotidienne de squat ou avec davantage de grands logements que de petits logements. C'est aussi dans les échanges que nous avons avec nos gardiens, lesquels nous font remonter un certain nombre de choses, que nous avons établi ce cahier des charges.

Avec la CAO et les représentants des locataires, nous avons convenu que lors du prochain CCL (Conseil de Concertation Locative), qui aura lieu dans chacune des agences, nous présenterions ce cahier des charges, en allant bien évidemment un peu plus dans le détail que ce que je viens de faire. Ce que nous avons fait, c'est du bon sens, en prenant en compte la réalité des usages en fonction de la taille des logements, du nombre de logements par palier, de la taille des immeubles, du nombre de logements, afin que nous puissions avoir une critérisation un peu plus fine que ce que nous pouvions avoir jusqu'alors.

Bien évidemment, il y a davantage de passages dans les QPV, puisque nous avons du sur-entretien. C'est une facturation à part, mais c'est également pris en compte.

Mme DI MERCURIO.- Je vais être extrêmement rapide sur la question de la sécurité, qui est évidemment un sujet complexe. Je vais juste repositionner le rôle de l'organisme HLM de façon

PV de la séance du 26 février 2024

générale, que ce soit Valdevy ou n'importe quel autre bailleur. Les organismes HLM sont des acteurs de la tranquillité résidentielle, mais ce ne sont absolument pas des acteurs de la sécurité. La difficulté de ce sujet est comment nous apportons des réponses à des problématiques de tout ordre, mais lorsque nous sommes sur de la délinquance, nous sentons bien que la réponse n'est pas du côté du bailleur, d'où l'intérêt – c'est là aussi l'enjeu pour l'office – de travailler en très fort partenariat avec les acteurs de la sécurité, que ce soit la police nationale, la police municipale, mais aussi les acteurs de la justice, sur lesquels il doit vraiment y avoir cette logique de continuum de sécurité de l'organisme HLM jusqu'à la justice. C'est dans les principes. C'est extrêmement compliqué, mais c'est un travail qu'il faut engager, parce que seul, l'organisme HLM ne peut évidemment pas tout faire.

Sur la question du GPIS, il s'agit d'un outil, d'un levier, d'un mode d'action, mais qui ne répond pas à toutes les situations. Vous avez raison, Monsieur LESPINASSE, il est certain qu'il existe de nombreux endroits dans lesquels nous avons des enjeux de tranquillité résidentielle, où nous serons dans le registre du respect du règlement intérieur. C'est l'objet de l'organisme HLM. Les réponses qui peuvent être apportées peuvent être de type médiation sociale, sur la façon de se réapproprier les espaces extérieurs, donc nous pouvons être dans des logiques d'animation. Nous serons davantage sur des logiques de développement social urbain.

L'avantage que nous pouvons avoir cette année, c'est que nous démarrons une nouvelle feuille de route sur la politique de la ville, avec de nouveaux quartiers prioritaires, en tous les cas une nouvelle géographique prioritaire. C'est aussi dans les instances de contrat local de sécurité, où évidemment il n'y a pas que les bailleurs sociaux qui sont partie prenante, les contrats de ville, les conventions, où nous allons programmer une feuille de route.

Là où je vous rejoins, c'est que nous avons effectivement besoin d'un diagnostic assez fin sur l'ensemble des sites des besoins en matière de respect du règlement intérieur et de voir quelles modalités d'action nous pouvons activer. À Cachan, nous sommes assez pragmatiques sur ce point : le GPIS est une réponse parmi d'autres. Elle a par ailleurs son coût, un modèle économique assez important. Si cet outil était activé demain, nous devrions donc être assez précautionneux sur la façon dont il sera fait, sur son portage et sur le mandat qui sera donné à cette équipe du GPIS. Évidemment, le GPIS ne remplace pas l'action de la police nationale, et encore moins des enquêteurs lorsqu'il y a des questions de trafic. C'est un élément qui doit s'inscrire dans une politique globale de sécurité et où l'organisme HLM n'est qu'un maillon de proximité dans la chaîne.

Je voulais simplement rajouter cela, ce qui ne vient pas du tout en contradiction avec ce que vous avez dit, mais simplement un élément de méthode. Évidemment, dans cette stratégie qui sera définie demain, les locataires et les représentants de locataires auront toute leur place pour apporter leur avis, leur retour et leur contribution à ce projet, puisqu'il faut embarquer l'ensemble des parties prenantes sur cette question, qui est complexe.

Mme DELAHAIE. - Il y a également un partenaire dont nous parlons peu dans les bailleurs sociaux, qui est la protection de l'enfance, laquelle est totalement en déshérence en France. Je le répète : des enfants de 12 ans en train de boire des cannettes d'Oasis dans nos parkings. Je sais qu'à 12 ans, à l'adolescence, les parents sont tous de « vieux cons » et qu'on n'a pas forcément envie d'être dans la salle à manger, mais tout de même, lorsque des enfants sont dehors toute la nuit, cela pose un problème. Il y a le problème du manque d'éducateurs, de tout ce qui est protection de l'enfance, aide sociale à l'enfance, qui est encore plus en difficulté que la police. Pour ma part, je n'hésite plus à faire des signalements au niveau du procureur, parce qu'il y a tout de même un certain nombre d'enfants dans nos quartiers qui sont en grande difficulté. La sécurité du personnel est également un sujet.

PV de la séance du 26 février 2024

Par ailleurs, Monsieur LESPINASSE, la commission sociale, que nous allons tenter de réunir, et la question du Contentieux sont deux choses différentes. Le Contentieux est un service de Valdevy qui est à la création, qui répond plutôt à des enjeux de pilotage, d'organisation, d'organigramme, la manière dont nous allons répondre, avec l'organisme, à la question du traitement des difficultés de payer et l'accompagnement social des locataires. La commission sociale est une commission paritaire dans laquelle les locataires ont leur place, mais peuvent aussi avoir leur place ponctuellement. Je sais que c'est ainsi sur toutes les villes, mais les représentants de locataires accompagnent également des situations, comme vous l'avez dit tout à l'heure, Madame KANCEL. Dans nos commissions Contentieux, il y a des représentants de la Ville, des représentants du bailleur, et il y a parfois des notes, des fiches, des mots qui sont portés par les représentants de locataires et qui accompagnent des situations parfois douloureuses.

Le service Pré-Contentieux-Contentieux est en train de se structurer, mais la commission sociale est autre chose, nous allons essayer de la réunir au printemps. Néanmoins, puisque ce sont toujours les mêmes personnels qui travaillent sur tout cela, pour réunir la commission sociale, il faut travailler dessus. Aujourd'hui, ce sont les mêmes personnels qui ont travaillé à la structuration de notre organisme qui doivent nous aider à mettre en place ces commissions. J'avoue que nous avons pris un peu de retard, mais nous allons essayer de le pallier.

Mme PICARD.- Je précise qu'il y a deux services au sein de la Direction de la Gestion locative : un service Contentieux qui est séparé du service Pré-Contentieux, et dans le service Pré-Contentieux, puisque c'était plus particulièrement votre question, il y a à la fois des agents chargés du pré-contentieux et des conseillers sociaux. Aujourd'hui, ils sont au nombre de trois et trois. C'est un service qui va très certainement être renforcé courant 2024 en termes d'effectifs. Ils viennent également en agence, ils font des permanences en agence pour travailler en amont du volet contentieux. C'est bien le sujet : arriver très vite à intervenir pour nos locataires qui peuvent être en difficulté dès le premier mois d'impayés. Notre vision est bien celle-ci : éviter coûte que coûte d'arriver au service Contentieux, sur lequel il y a toujours du social. Jusqu'au bout, nous allons jusqu'au social. Bien évidemment, nous évitons au maximum le traumatisme qu'est l'expulsion. Nous sommes un bailleur social et nous allons jusqu'au bout de l'accompagnement. Il arrive parfois que la question de l'expulsion soit aussi une solution sociale, malheureusement, dans le sens où c'est une démarche qui va jusqu'au bout, parce qu'il n'y a pas d'autres possibilités dans ce cadre, ce qui n'est pas non plus quelque chose que nous faisons de gaieté de cœur.

L'enjeu est vraiment de travailler et de renforcer tout ce qui relève du pré-contentieux, avec l'accompagnement social associé, avec ces six personnels qui viennent en agence.

M. CELATI.- Nous avons discuté pendant presque une heure sur les problèmes de la GPIS et de la sécurité. Par rapport aux orientations budgétaires, je voulais vous demander le coût de l'expérimentation qui devra avoir lieu. Est-ce chiffrable ? Dans ce cas-là, nous aurions rajouté un sujet à l'ordre du jour. Je ne suis pas contre. D'ailleurs, nous ne votons pas sur les quatre dernières lignes du débat d'orientations.

Mme DELAHAIE.- Je ne pensais pas lancer un débat de cette envergure, auquel cas je ne l'aurais pas fait. Enfin si, parce que je l'ai fait par transparence.

M. CELATI.- C'est nécessaire, la preuve.

Mme DELAHAIE.- Cette expérimentation aura plusieurs sources de financement en fonction des quartiers. Nous sommes juste dans la phase de regarder ville par ville quels sont les quartiers que les vice-présidents, les directeurs et directrices d'agence et les personnes de proximité vont choisir dans chaque ville. Ensuite, nous reviendrons bien évidemment devant le Conseil d'administration pour donner les périmètres et les questions budgétaires afférents à cette option. Nous sommes

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

encore dans la discussion politique entre vice-présidents, chacun de nous discute avec son ou sa maire du quartier qui serait le plus favorable à cette expérimentation.

Je le dis aussi tout tranquillement : cette expérimentation ne sera pas forcée. Si une des villes ne souhaite pas l'expérimenter, elle est libre de ne pas le faire. C'est un dispositif qui sera sur l'ensemble, ce sera sur les quartiers, certains seront dans des quartiers prioritaires, donc auront une forme de financement. Pour l'instant, nous n'avons pas de financement en dehors des quartiers où nous récupérons la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties). Nous sommes sur toutes ces questions, mais nous ne vous prendrons pas au dépourvu sur une ligne supplémentaire du budget au dernier moment.

M. CELATI.- Ce sera donc budgétisé quelque part.

Mme DELAHAIE.- Oui, ce sera dans le budget. Nous sommes ici sur le débat d'orientations budgétaires.

M. M'HALLAH.- J'aimerais faire un focus sur la question des ressources humaines. Pour garantir un service de qualité, nous avons effectivement besoin de ressources humaines. Nous avons des agents en départ à la retraite qui nécessitent une attention particulière et nous avons aussi un manque de recrutements, que vous avez cité dans le rapport. Ma question est donc la suivante : à court et à long terme, quelle est la politique d'attractivité pour maintenir un niveau de qualité pour le service des locataires ?

Je voudrais également rebondir sur le débat concernant le GPIS. Je n'ai pas la même position que mon collègue, je trouve cette expérimentation intéressante. Nous sommes effectivement confrontés à des locataires qui nous interpellent sur les questions de sécurité dans les halls, de dégradations, d'insonorisation, sur des problématiques sonores dans certains quartiers. C'est donc une expérimentation qu'il faudra faire valoir. Il faudra peut-être également sonder les locataires sur leurs exigences, savoir s'ils sont favorables.

Certes, il faut être dans la prévention, mais également dans le côté sécuritaire. Les locataires sont parfois demandeurs de ces questions. Je rebondis sur ce que disait Monsieur LADIRE : sur Vitry, nous sommes confrontés à de grosses problématiques dans certains quartiers. Nous avons été amenés à faire des pétitions, nous sommes interpellés sur des quartiers où nous avons vraiment eu des problématiques d'insécurité dans des halls, des squats de hall, des voitures ventouses, des motos dans les halls d'entrée. Les locataires sont vraiment désespérés. C'est donc une réflexion intéressante, qu'il faut bien évidemment mener en concertation avec l'ensemble des acteurs. Je vous remercie.

Mme DI MERCURIO.- Nous partageons complètement le fait que nous sommes sur des secteurs en tension, où en tout cas certains de nos postes sont extrêmement complexes. Nous avons pu recruter une DRH (Directrice des Ressources Humaines), arrivée en mars 2023, qui a pu constituer son équipe dite de développement RH. Dans le développement RH, il y a toute la question du recrutement, au-delà de la formation, des accompagnements, des mobilités internes, puisque sur 2023, nous avons eu des recrutements de l'ordre de 50 personnes en mobilité interne, mais également une soixantaine de recrutements sur l'extérieur.

Développer l'attractivité et la marque employeur, c'est aussi un sujet que nous partageons avec la Direction de Charlotte OUGIER, c'est-à-dire comment nous vendons-nous, Valdevy, parce que nous sommes porteurs de valeurs. Ce sont des valeurs qui ne se retrouvent pas chez tous les bailleurs sociaux, donc il s'agit de se démarquer. Un travail sur la marque employeur est donc réalisé.

Nous avons effectué et renforcé des développements de partenariat en 2023 avec France Travail qui ont bien fonctionné, avec des espèces de journées dédiées où nous présentons tous nos profils

PV de la séance du 26 février 2024

de postes pouvant être pourvus par France Travail. Nous faisons des journées où nous avons pré-sélectionné des candidatures que nous a envoyées France Travail. Nous essayons de faire un peu de pré-qualification et de rencontrer les personnes. Cela a bien marché sur la deuxième journée que nous avons faite.

Il y a donc une vraie politique de recrutement, nous en sommes parfaitement conscients. Nous sommes également parfaitement conscients qu'il faut que nous mettions en avant nos valeurs, que nous nous distinguions en tant qu'employeur.

Je ne veux pas être trop longue, mais il existe également un ensemble de *process* pour fidéliser, parce que recruter, c'est bien, mais fidéliser, c'est bien aussi. Pour cela, nous devons là aussi vraiment travailler avec la DGA (Direction Générale Adjointe) de Charlotte OUGIER sur la partie parcours d'intégration, formation, mais aussi la façon dont nous accompagnons le développement des compétences tout au long de la carrière professionnelle. Ce ne sont pas que des mots : avoir quelqu'un qui arrive chez Valdevy, à qui nous faisons rencontrer les personnes avec lesquelles il va travailler, les principales directions, les principaux services, et au-delà d'un organigramme que nous pouvons remettre, il s'agit de lui faire rencontrer les gens, de dire qui nous sommes, comment nous fonctionnons.

Par ailleurs, tout le travail de la qualité de définition de nos *process* est extrêmement intéressant dans ce contexte également, parce que cela permet de dire aux gens : « Vous êtes là, vous avez des *process*, c'est clair. Vous avez de l'autonomie, mais cette autonomie et pas autre chose, vous vous inscrivez dans des *process* transverses, etc. »

En ce qui concerne l'accompagnement des compétences, la formation, mais aussi l'accompagnement des personnels d'une manière générale, quelque chose est développé par la DRH qui est d'être davantage en proximité. Ainsi, nous ne sommes pas au Siège en permanence, nous allons faire des permanences sur le terrain pour rencontrer les salariés, soit parce qu'ils ont pris rendez-vous, soit au fil de l'eau. Je pense aussi aux Mercredis de la fonction publique ou à des permanences d'information qui permettent aux gens de bien se sentir.

Au-delà de l'aspect recrutement, qui est vraiment complexe pour nous, là où nous travaillons sur notre visibilité, sur nos critères discriminants, il s'agit vraiment de garder les gens dans la durée. C'est un vrai gros travail transverse, surtout avec la DGA de Charlotte OUGIER.

Mme PICARD.- Pour poursuivre l'échange, vous avez évoqué les départs en retraite. Effectivement, nous le signalons dans le document de réflexion, parce que nous avons une pyramide des âges qui fait qu'un effectif important va nous quitter dans les prochaines années. C'est un sujet important de transmission de savoirs et de compétences, et cela se prépare. Nous avons parfois des difficultés à préparer le départ de nos agents, parce que le montage du dossier de retraite peut s'avérer complexe, et d'un seul coup, nous apprenons que nos agents, puisque ce sont eux qui déclenchent, peuvent partir en retraite de manière extrêmement rapide, beaucoup plus rapide que nous ne pouvions l'anticiper. Ce n'est pas nous, employeur, qui avons la main, c'est le personnel. Nous avons donc un défi à travailler avec nos personnels pour qu'ils se préparent eux-mêmes à ce départ et à cette anticipation de dossier à réaliser.

Nous le voyons assez régulièrement : nous nous retrouvons parfois dans de telles situations, alors que ce n'est pas du tout la démarche que nous avons, parce que nous sommes vraiment sur un travail de tuilage et d'accompagnement. Nous essayons donc d'inverser la réflexion auprès des agents pour pouvoir les accompagner davantage et faire ce transfert.

Nous avons un défi au sein de Valdevy qui était, en grossissant, de permettre la mobilité interne et des parcours d'expérience professionnelle. Je pense que nous avons tenu le défi, puisque nous

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

sommes à plus de 50 mobilités rien qu'en 2023, sur un peu moins de 400 personnels. Nous avons donc relevé le défi chaque année depuis la fusion. Nous serons sur une temporisation en 2024, parce que nous devons stabiliser les effectifs là où ils sont, afin de bâtir les choses de manière sereine. Nous sommes arrivés à un peu plus de 15 000 logements, donc nous aurons à la fois des mobilités et des recrutements plus importants que ce que nous pouvions avoir précédemment, ce qui est normal. Nous avons également une génération de nouveaux employés qui ne vivent plus leur emploi comme avant et qui restent moins longtemps dans les entreprises. Ils prennent, et c'est normal, l'expérience, mais partent beaucoup plus vite que les années précédentes.

Par ailleurs, nous ne sommes pas des entreprises qui peuvent offrir autant de jours de télétravail que d'autres. En tout cas, c'est ce que nous recherchons : nous ne souhaitons pas développer le télétravail de manière démesurée, parce que nous considérons que notre rôle est d'être très présent, en équipe et sur le terrain, que nous aurions un trop gros décalage entre des agents de proximité et des gardiens qui sont présents de manière très importante et quotidienne, et nous ne pouvons pas faire en sorte que la hiérarchie en soit détachée en ayant beaucoup de jours de télétravail et ne pas être support au quotidien. Nous n'effectuons pas les mêmes missions, c'est certain, mais pour autant, nous devons être physiquement présents au quotidien avec nos personnels. C'est donc aussi un sujet en termes de recrutement. De ce point de vue, nous sommes moins attractifs sur les questions de télétravail, et c'est aujourd'hui une recherche importante des personnels et des nouvelles recrues.

M. CELATI.- Je voulais avoir une précision sur la mobilité. Par rapport à l'agence du Kremlin-Bicêtre, combien de salariés ont demandé à rester au sein de Valdevy et ont eu une mobilité en ce sens ?

Mme PICARD.- Au pied levé, c'est un peu difficile, parce que nous avons fait des mobilités, mais pas forcément au dernier moment, cela s'est échelonné. Je pense par exemple à une personne qui faisait du contentieux, à une préventrice, à des gens qui ont postulé aux mouvements de mobilité interne. Si vous le souhaitez, nous vous refferons un petit point. Nous avons répondu aux demandes de mobilité qui étaient formulées. Il est vrai que cela s'est étalé sur au moins deux ans.

Nous avons eu l'inverse. En fin de processus, une personne que nous avions « détachée » à l'agence du Kremlin-Bicêtre a eu une proposition pour être intégrée par la structure, et a quitté Valdevy pour être dans la COP.

M. BRAND.- Je ne voudrais pas trop en rajouter, mais il est vrai que nous sommes dans une période pessimiste dès que nous parlons de budget, que ce soit ici ou ailleurs. Nous avons discuté de la COG (Convention d'Objectifs et de Gestion) à la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

Mme DELAHAIE.- Ce n'est pas facile à la maison non plus.

M. BRAND.- Voilà, je n'en parle pas à la maison, parce que ce n'est pas moi. Nous parlons de budgets contraints, mais il faut tout de même dire que ces budgets contraints et difficiles sont des choix politiques des gouvernements successifs et d'un désengagement de l'État de plus en plus. C'est un changement de société. Ce n'est plus une mutation, c'est un changement radical d'une société. Quand nous parlons de combat, cela en fait partie. Avec un canon Caesar à 3 ou 4 millions, nous pourrions faire de l'accessibilité dans nos logements.

Quoi qu'il en soit, je voudrais revenir sur ce qui me préoccupe un peu. J'ai parcouru les différents documents, et je n'ai peut-être pas bien lu, mais je n'ai rien vu sur l'adaptabilité et l'accessibilité, l'engagement de Valdevy dans ce domaine. Nous allons revenir aux lois Boutin, ELAN, etc. Beaucoup de nos locataires sont aujourd'hui prisonniers du logement social, certains n'ont pas le choix. Certains ont le choix et c'est tant mieux, il faut les garder, il faut essayer de les maintenir, mais nous en avons beaucoup qui sont prisonniers parce qu'ils ne peuvent plus aller ailleurs. Or, la

PV de la séance du 26 février 2024

population de ces locataires vieillit de plus en plus. Je ne connais pas le parc d'Opaly, je ne connais que ceux de Gentilly, un peu d'Arcueil, et beaucoup de choses sont à faire pour l'accessibilité au bâtiment lui-même, mais également l'accessibilité dans le logement. Je parle d'accessibilité et d'adaptabilité parce qu'il est parfois préférable d'adapter un logement ponctuel et le remettre en situation plutôt que le rendre accessible une bonne fois pour toutes et le cibler. Cela retire des options et c'est un peu dommage.

Je n'ai peut-être pas bien lu, vous allez peut-être me dire qu'il y a un point, mais j'ai une question par rapport à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements.

Mme PICARD.- Vous avez raison, ce n'est pas précisé dans le DOB. En revanche, cela fait partie des lignes budgétaires prévues dans le budget sur deux aspects différents. Nous y avons travaillé cette année, puisque c'était un vrai sujet qui n'était précédemment pas pris en charge de la même manière par les différents organismes. Nous avons donc travaillé avec la Direction générale adjointe de Monsieur BARAZZUTTI pour proposer un travail sur une vraie mesure sur l'adaptabilité et l'accessibilité, en prenant en charge ces deux aspects. Des budgets avaient déjà été alloués en 2023 par agence pour les travaux basiques de transformation de baignoires en douches. Les agents s'étaient bien dotés de budgets de ce point de vue. Nous avons travaillé – cela va bientôt se conclure – avec la CNAV (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse) pour une signature de la convention permettant une prise en charge avec la CNAV sur des interventions plus lourdes dans les logements pour accompagner les personnes qui en auront besoin, à la fois à mobilité réduite et seniors. Les deux aspects sont donc bien prévus, ont bien été travaillés sur cette année 2023 et vont faire l'objet de dotations dans le cadre budgétaire.

Il y a également un travail que nous devons poursuivre, c'était un échange que Monsieur LADIRE a notamment soulevé, puisqu'il y a un Forum du Logement annuel à Vitry, et un des sujets portés dans le cadre de ce forum est comment arriver à une mobilité des seniors dans le logement pour des logements plus petits et plus adaptés. Ce n'est pas tout à fait le même sujet, mais c'en est un, compte tenu de la forte pression des familles sur des logements, qui ne peuvent pas en bénéficier, et en parallèle, des logements qui sont parfois de grande typologie et qui sont occupés par des personnes seules. C'est un sujet sur lequel nous devons aussi mûrir et travailler, même si cette question est extrêmement chronophage.

Mme DELAHAIE.- Nous ne pouvons pas dire que ce débat d'orientations budgétaires n'aura pas intéressé. Nous en parlions tout à l'heure, Monsieur AGGOUNE, le Conseil d'administration n'est pas qu'une chambre d'enregistrement, il permet des débats animés.

Nous prenons acte, il n'y a pas de vote pour prendre acte.

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

Délibération n° 2 : Composition de la CAO

Mme PICARD.- La deuxième délibération concerne la démission de Monsieur Fatah AGGOUNE de la Présidence de la commission d'appel d'offres. Chacun doit savoir que Monsieur AGGOUNE va prendre quelques autres responsabilités que la vice-présidence de cet office, bien qu'il était déjà Premier adjoint de la ville de Gentilly, puisque samedi matin, le Conseil municipal va l'élire Maire de Gentilly.

Fatah, je voulais te dire quelques mots. Évidemment, nous avons partagé depuis sept ans cette vice-présidence, avant même la fusion, puisque nos deux offices étaient déjà en intercommunalité depuis plusieurs décennies. Nous avons travaillé quelques années ensemble. J'aurai l'occasion de

PV de la séance du 26 février 2024

m'exprimer lorsque nous ferons cette petite réception, mais je voulais tout d'abord te dire que je pense que c'est une chance, parce que même si c'est un mandat, le mandat de maire est certainement le plus engageant et le plus engagé. Je pense à Gabriel ATTAL : ce n'est pas un mandat où nous arrivons avec quatre photographes, traversons un logement, nous faisons prendre en photo, ressortons et ne voyons personne. Tu le sais, puisqu'en étant Premier adjoint de Patricia, les fonctions de terrain nous engagent beaucoup. Nous avons eu énormément de conversations, toi et moi, sur l'impact que cela peut avoir sur nos vies et sur notre conception de la vie, comme le disait Luc. Cela nous modifie parfois dans le bon sens et nous devons parfois nous reposer les bonnes questions pour rester bien en ligne.

La seule chose que je voulais te dire ce soir, c'est merci pour le Conseil d'administration, en tant que Présidente, mais je le redirai. Merci également pour ces moments « d'engueulade » ou de joie un peu difficiles. En tout cas, nous avons toujours été assez francs l'un envers l'autre. C'était parfois un peu animé derrière les portes, mais à mon sens, c'est ainsi que nous devons faire de la politique : nous devons nous dire les choses de façon claire et transparente. Je garderai un bon souvenir, peut-être Marianne également, de ces moments où nous refaisons le monde, surtout le matin très tôt.

Je voulais surtout te dire de prendre soin de toi, un peu de Mopral pour l'estomac. Prends soin de toi et prends les choses avec sérieux, mais sans te prendre au sérieux.

M. AGGOUNE.- Nous allons faire du conformisme. Merci, Madame la Présidente, de ces mots chaleureux, qui sont partagés par le vice-président que je suis et qui a été le vôtre. Nous sommes vice-présidents par délégation de la Présidence, donc je partage les qualificatifs qui ont été utilisés sur la nécessité du bien commun, de l'intérêt général, du service à nos locataires, toujours en adéquation avec nos équipes sur le terrain ou à la Direction générale.

Je serai amené à en reparler plus précisément la semaine prochaine lorsqu'il faudra dire non pas un au revoir, mais un à bientôt. Je voudrais remercier le Conseil d'administration, parce que je pense que cela sera l'un de mes derniers Conseils d'administration, au regard de la tâche qui m'attend. Non pas que je ne regarderai pas de très près notre bailleur intercommunal, parce que je le dis toujours, c'est notre bailleur, c'est notre office, cela a été conçu par l'ensemble des maires, des élus qui se sont succédé depuis plus d'un siècle, parce que certains offices ont plus d'un siècle, et qui ont fait de ce choix politique un outil au service de nos concitoyens pour les loger dignement, après les taudis, après les bidonvilles, pour avoir du logement social accessible à tous. Je serai donc toujours très attentif à notre bailleur intercommunal, notre patrimoine commun.

Je voudrais également remercier le Conseil d'administration de m'avoir fait confiance, en tout cas pour ce qui est de la Présidence de la CAO. Je sais que cela n'a pas toujours été facile, que j'ai été d'une exigence, voire d'une impatience, parfois démesurée, mais c'est mon tempérament, même si je sais être calme de temps en temps. J'essaierai de ne pas utiliser trop de Mopral, Tranxène ou autres Tramadol, sans quoi je vais être shooté.

En tout cas, je veux remercier encore une fois le Conseil d'administration qui m'a fait confiance, remercier la Présidence qui m'a également fait confiance. J'ai confiance en Marie JAY pour prendre la suite, une élue de Gentilly qui saura être attentive à nos batailles sur le logement public, sur le logement social, sur la proximité, sur la réponse à nos locataires, sur le fait d'être bienveillants, d'être attentifs, de répondre aux besoins de nos locataires tout en étant exigeants dans nos pratiques, tout en étant exigeants dans nos batailles politiques.

Encore une fois, je veux vous remercier. Ce n'est pas un au revoir, c'est un à bientôt, parce que je défendrai bec et ongles, même si j'aurai d'autres exigences à l'endroit où je serai, Madame la Présidente, en tant que Maire qui défend les intérêts de ses concitoyens. Je serai toujours très attentif et très bienveillant vis-à-vis de notre outil, en tout cas en ce qui concerne ex-Opaly depuis

PV de la séance du 26 février 2024

1949, qui aurait 75 ans aujourd'hui, qui a permis de loger des familles et des familles, ce que nous ne disons pas assez. Je serai donc à vos côtés, près de vous, pour défendre notre patrimoine commun.

Mme DELAHAIE. - Merci, Fatah. Je t'en laissais la primeur : nous souhaiterons la bienvenue à la vice-présidence à Marie Jay. Je suis contente, parce que je suis une féministe. Nous sommes trois et deux garçons, alors que la tendance était à l'inverse. Nous avons désormais une présidence majoritairement féminisée.

Je voulais juste dire un dernier mot. La proximité, ce sont évidemment des équipes sur le terrain, mais une des grandes spécialités de nos offices publics, en tout cas de celui-ci, c'est d'avoir des élus qui, même si je sais que ce n'est pas facile pour les services, sont très, parfois trop, impétueux – je le suis aussi – mais en tout cas très à l'écoute des locataires. Lorsque nous parlons de la proximité dans notre office, il y a évidemment tout le service que nous devons améliorer, mais je veux aussi rendre hommage à Fatah pour cela. Tu as été un vice-président très à l'écoute des Gentiléens et des Gentiléennes et la fusion n'a rien changé à la manière dont nous avons continué à écouter les locataires. Je voulais aussi le dire : nous sommes également restés militants dans cette présidence.

Bienvenue, Marie. Je n'ai aucun doute sur le fait que cette écoute aux locataires continuera et que nous aurons l'occasion de nous connaître mieux, probablement dans ces moments hebdomadaires que nous partageons.

Pour la période à venir, je vais prendre la Présidence de la commission d'appel d'offres et j'aurai donc Marie JAY comme suppléante.

Je vous propose de voter.

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

Délibération n° 3 : Opération de réhabilitation rue Lamartine à Villejuif – Validation du plan de financement et du prix de revient

Mme DELAHAIE. - Antonin, je te laisse dire un mot sur cette question.

M. COIS. - Je pense que ce projet est très connu. J'imagine qu'il a beaucoup été évoqué en Conseil d'administration de Valdevy, parce qu'il n'est pas nouveau. La réhabilitation de 300 logements renvoie à la volonté très forte de Valdevy dans le contexte du changement d'équipe municipale à Villejuif, qui renvoie également à ce que nous disons tout à l'heure, c'est-à-dire que ce sont aussi des choix que nous faisons de renforcer la qualité d'une réhabilitation, qui était prévue auparavant dans des conditions assez différentes en réalité. Réhabilitation et rénovation, cela marche dans les deux sens.

Cette délibération dit l'ambition que nous avons mise, en lien avec les locataires. Je renvoie là aussi à ce que nous disons tout à l'heure sur l'importance d'associer les locataires. À Lebon-Lamartine, il est clairement difficile de dire le contraire, il n'y a rien qui n'a pas fait l'objet de réunions collectives, de délibérations, de travail commun avec l'Amicale des locataires CNL du quartier, mais aussi avec les associations et les collectifs qui se sont montés pour l'occasion. Cela renvoie encore à ce que nous disons tout à l'heure sur l'importance d'une vie de quartier assez forte. À Lebon, le projet de rénovation urbaine est malheureusement l'occasion du départ d'un certain nombre de locataires, puisque des logements sont à vider pour pouvoir faire place à la dimension rénovation urbaine, mais c'est aussi l'occasion d'une dynamique nouvelle sur le quartier avec des amicales et des associations nouvelles, nous espérons à long terme, dans le cadre de ce projet.

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

Je déborde un peu de la délibération, mais je pense qu'elle n'a de sens que dans l'entièreté du projet.

Mme DELAHAIE.- Il s'agit d'approuver le plan de financement du prix de revient de l'opération.

Mme PICARD.- Je précise qu'il s'agit d'approuver le plan du prix de revient, mais aussi de valider le plan de financement et de m'autoriser ou, en cas d'absence, d'autoriser la Directrice générale adjointe maîtrise d'ouvrage, à contracter les emprunts, notamment auprès de la Banque des Territoires, pour une durée de 25 ans avec un différé d'amortissement – vous avez les éléments dans la délibération – et enfin, dans l'article 5, de solliciter la garantie d'emprunt à la ville de Villejuif.

M. AGGOUNE.- Je l'ai déjà dit à plusieurs reprises en Conseil d'administration. Je le dirai pour celle-ci, mais cela concerne toutes les autres délibérations concernant les engagements de réhabilitation et de requalification du parc social de Valdevy, sur l'équilibre des interventions par logement en termes de patrimoine d'une ville à l'autre. Je sais que les projets diffèrent, que les éléments financiers ou la pression financière sur le logement, c'est 45 pour certains et 55 pour d'autres, mais pour qu'il y ait vraiment un équilibre, que nous soyons attentifs à ce que le service soit le même dans tout le patrimoine de Valdevy. Il y en a certainement qui demandent davantage de moyens pour des raisons de vétusté ou autres, mais qu'il y ait un équilibre sur tous les logements en termes de réponse.

Je l'ai déjà dit, je le redis : c'est vrai qu'il y a des financements ANRU dans certains endroits, FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) dans d'autres, mais quand nous neutralisons tout cela, nous devons avoir un équilibre. Il ne s'agit pas d'avoir une équité, 100 pour tout le monde, parce que le patrimoine est différent, j'en suis conscient, mais que nous soyons très attentifs à cela.

Mme PICARD.- L'intervention est un peu différente lorsqu'il y a de l'ANRU, mais c'est aussi pour cela que nous avons revu dans nos plans de financement le taux de fonds propres, pour que nous essayions d'être similaires d'une opération à une autre. C'est bien cela qui structure aussi l'intervention de Valdevy.

M. CARDOVILLE.- Nous parlons de réhabilitation, vous avez parlé de sécurité et de prévention, mais l'insertion pour les jeunes dans les quartiers avec des réhabilitations sera-t-elle intégrée dans les marchés ?

Mme DELAHAIE.- Oui, c'est intégré dans les marchés dans la clause sociale. Je ne sais pas si c'est encore légal, mais nous avons aussi la possibilité d'intégrer plutôt des gens du territoire.

Mme PICARD.- Cela passe par l'EPT (Établissement Public Territorial).

M. CARDOVILLE.- Parfois oui, mais c'est parfois moitié-moitié.

Mme PICARD.- Les clauses sont toujours travaillées avec le territoire, l'EPT. C'est avec eux que nous travaillons sur les clauses d'insertion. Nous pouvons avoir développé – cela a été le cas sur Vitry – une action spécifique, que nous avons d'ailleurs revue la dernière fois lorsque nous sommes allés en visite avec l'entreprise, en l'occurrence Bouygues. Nous avons développé une action plus forte, parce qu'ils avaient un dispositif qui nous semblait intéressant. Nous l'avons testé et il faut que nous fassions le bilan de cette opération pour la reproposez sur d'autres structures. Au-delà de ces clauses d'insertion, nous avons également des entreprises sur lesquelles il y a un effet mobilisateur supérieur. Cela a été le cas sur Vitry, sur l'opération que nous avons menée.

Mme DI MERCURIO.- Pour compléter, dans les objectifs 2024 de la Direction Marché, il y a un objectif qui consiste à être un peu plus maître de ce qu'il se passe dans les clauses d'insertion, à la fois avec un dialogue avec le Grand-Orly Seine Bièvre sur ce qu'il se passe, mais aussi de développer

PV de la séance du 26 février 2024

des actions ou d'orienter sur des actions qui nous intéressent. Cela va loin, mais cela peut aussi être des choses que nous avons pu voir sur des parcours un peu plus certifiants, pour emmener des personnes en insertion vers des choses qui pourront leur servir au-delà de l'expérience d'insertion et contribuer à une insertion à long terme. Nous visons toujours du long terme par ces actions, mais nous pourrions essayer d'étayer un peu nos actions.

C'est donc une réflexion que nous avons et un des objectifs que nous nous fixons sur l'optimisation de nos clauses d'insertion, également en lien avec ce que fait la DGA de Robert BARAZZUTTI sur l'animation des quartiers.

M. LADIRE.- Je trouve l'intervention de Monsieur très pertinente, parce qu'il est vrai qu'il y a ce que peut amener l'EPT avec les clauses d'insertion qui doivent suivre, mais l'implication que nous devons avoir en tant que Valdevy est beaucoup plus importante. Chez nous, le service Communication avait bien fonctionné sur Vitry, parce que tous les locataires – je suis également locataire – ont reçu le petit SMS qui parlait de l'opération. Néanmoins, sur l'insertion, il ne faut pas oublier que nous avons des publics d'insertion, et pas uniquement des jeunes. Nous avons des personnes qui sont très éloignées de l'emploi et qui habitent dans nos logements.

Nous parlions tout à l'heure de réappropriation des lieux dans nos quartiers et dans nos résidences, et en cas de réhabilitation, ce genre de chose s'y prête, afin de mobiliser les gens. Habiter un logement social, c'est bien ; être acteur, c'est encore mieux. Il faut favoriser cela, et ceci favorise aussi l'insertion de ces gens qui sont parfois isolés, qui n'osent pas demander à leurs voisins. Ils ont perdu leur emploi depuis fort longtemps, ils ne savent pas par quel biais, ils ont un peu honte. C'est ce type d'action qui permet de remobiliser les gens.

Avec le concours des amicales, je trouve que nous pourrions appuyer plus fortement là-dessus, comme le disait Madame VILLEGIER. Si nous pouvons le faire, notamment avec toutes les opérations ANRU que nous avons dans nos différentes villes, je trouve que c'est le vrai moyen de montrer, et pas simplement de faire des heures d'insertion où nous allons faire des petites choses, mais que nous puissions aller un peu plus loin, parce que les gens pensent souvent qu'ils ne peuvent pas se reconvertir, alors qu'ils sont en capacité d'apprendre à tout âge.

Lorsque nous allons sur les chantiers, les gens sont de différentes nationalités, de différents pays, et nous voyons comme ils sont fiers d'avoir participé. Ils disent à leurs enfants : « Regardez, c'est moi qui ai construit cela ». Je trouve qu'il n'y a rien de mieux pour reconsidérer dans nos quartiers populaires, de remettre les gens là-dessus : « C'est vous qui mettez la main à l'édifice ». Ce n'est pas forcé, mais pour ceux qui le souhaitent, je trouve que c'est un formidable levier.

Mme DELAHAIE.- Absolument.

M. M'HALLAH.- Concernant la réhabilitation, envisagez-vous une contribution financière des locataires au travaux d'économie, ce que nous appelons la troisième ligne de quittance ?

Mme PICARD.- Il y a une augmentation des loyers au plafond concernant la réhabilitation, mais qui vise à être compensée par la réduction des charges. Nous sommes donc sur une exo-quittance, c'est l'engagement que nous avons eu auprès des locataires.

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

La délibération n° 3 est adoptée à la majorité (1 abstention : M. M'HALLAH).

PV de la séance du 26 février 2024

Délibération n° 4 : Réhabilitation de la cité Clément Ader à Arcueil – Financement rectificatif

Mme DELAHAIE.- Si vous avez lu la délibération, vous avez la date du premier Conseil d'administration, qui était le 26 mars 2018. Une épidémie mondiale plus tard, deux entreprises ont malheureusement déposé le bilan. Avec la reprise des travaux, nous arrivons pratiquement au bout de cette réhabilitation.

Très sincèrement, j'ai fait un pied de bâtiment il y a 15 jours, trois semaines, et les gens sont très satisfaits. Vous n'avez qu'à passer devant, c'est vraiment très beau. Je suis vraiment désolée pour les deux entreprises, qui n'étaient pas des entreprises au rabais et qui ont malheureusement déposé le bilan, mais les artisans qui ont fait les façades ont fait du sur-mesure : c'est vraiment très beau et les gens sont très contents, cela a été fait entièrement à la main. Nous n'avons même pas choisi, c'est l'entreprise qui a repris, mais c'est vraiment un très bel ouvrage.

Cela nous a amenés à faire un financement rectificatif et à approuver ce soir la contraction de deux nouveaux emprunts : un prêt PAM (Prêt à l'Amélioration) et un éco-prêt.

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

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

Délibération n° 5 : Réhabilitation de 99 logements situés rue Raspail et rue la Chamoiserie à Gentilly – Approbation de financement

Mme DELAHAIE.- Monsieur AGGOUNE, souhaitez-vous dire un mot sur la Chamoiserie ?

M. AGGOUNE.- Nous ne pouvons que nous en satisfaire. Conformément au rapport d'orientations budgétaires, malgré les contraintes et le contexte, Valdevy continue à se projeter dans l'avenir pour ses locataires. Nous avons eu un petit loupé, mais nous l'avons rattrapé. Je crois que nous recevons les locataires la semaine prochaine afin de leur présenter le projet. C'est un très beau projet qui, je pense, fera consensus auprès des locataires, nous ne pouvons que nous en réjouir.

Nous n'allons pas assez loin, mais c'est l'insatisfaction chronique des élus, c'est une maladie que nous essayons de soigner. Néanmoins, nous faisons déjà beaucoup, c'est une grande satisfaction. Maintenant, nous attendons Reine Blanche ! L'appétit vient en mangeant.

Mme DELAHAIE.- Tu poses deux questions, avec ta précédente intervention et celle-ci, c'est-à-dire qu'au regard de l'histoire de nos offices, la Chamoiserie ne serait pas considérée comme une vieille réalisation. Pour autant, même des choses qui n'ont pas forcément été construites dans les années 50 ont besoin de réhabilitation. Lorsque nous parlons d'un office public qui a toujours des ambitions, c'est aussi que des réalisations qui ne sont pas forcément très anciennes continuent à être réhabilitées pour essayer toujours d'atteindre la meilleure efficacité énergétique.

Nous pouvons passer au vote.

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

Délibération n° 6 : Réhabilitation de 69 logements rue Marc Sangnier à Cachan – Approbation de prêts

Mme DI MERCURIO- Cette rénovation énergétique était attendue depuis un certain nombre d'années, donc les locataires sont très satisfaits de l'engagement de ce projet. Une réunion a déjà

PV de la séance du 26 février 2024

été organisée avec ces derniers, le chantier est en cours. J'ai déjà pu observer une sorte de logement témoin de l'extérieur, donc c'est bien engagé et c'est une très bonne chose pour les locataires concernés.

Mme DELAHAIE. - Nous passons au vote.

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

Délibération n° 7 : Réhabilitation de la résidence Gentilly à Villejuif – Financement rectificatif

M COIS. - La résidence Gentilly à Villejuif est l'une des plus anciennes du patrimoine. Elle a une très belle histoire puisque, comme beaucoup de nos résidences sociales, elle a permis à beaucoup d'habitants à l'époque de sortir du bidonville. C'était le cas d'un des adjoints au Maire de Villejuif de l'époque, qui s'appelait Émile PAIN, militant du logement social et qui vivait à la résidence Gentilly à Villejuif.

Cette résidence rencontre une difficulté du fait qu'elle s'appelle Gentilly, que nous sommes dans un bailleur intercommunal avec Gentilly. Cela pose parfois de petits problèmes de compréhension. La question se pose donc de la rebaptiser. Rien contre Gentilly ! La question d'Emile PAIN a été soulevée, y compris avec des locataires. Cela semblait une idée qui faisait consensus, mais je suis d'accord pour en échanger si vous le souhaitez.

Indépendamment de cela, la réhabilitation est quasiment bouclée. J'ai pu aller voir un logement témoin et davantage, et cela satisfait grandement les locataires. Je n'ai pas grand-chose de plus à dire que cela.

Mme DELAHAIE. - Cela aura été un beau Conseil d'administration, parce que nous aurons eu le débat d'orientations budgétaires, et juste après, toutes ces réhabilitations qui passent les unes derrière les autres, une par ville. C'est très bien.

Nous passons au vote.

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

Délibération n° 8 : Réhabilitation de la résidence Raspail à Arcueil – Approbation de prêts

Mme DELAHAIE. - C'est quelque chose que les Arcueillais attendaient depuis longtemps, qui a été reculé avec le Covid. Nous avons amené ce chantier avant l'épidémie mondiale, il y a eu du retard. Le vote a eu lieu et nous arrivons enfin à nous projeter pour que cette réhabilitation commence après l'été. Là aussi, vous avez un Conseil d'administration d'Opaly du 22 septembre 2020, avec les photos des façades. Les Arcueillais étaient tout de suite très satisfaits, puisque ce sera la dernière réhabilitation d'Arcueil. L'ensemble du parc aura eu une réhabilitation lorsque nous aurons terminé Raspail. Néanmoins, cela n'était pas très facile, parce que c'est au cœur historique, avec une église du XIIIe siècle, un aqueduc gallo-romain. Il y a donc tout un travail sur le patrimoine. Nous avons travaillé avec l'architecte, Madame MOLINA, et nous sommes en train d'essayer de recréer des façades qui marquent les anciens bâtiments plus diversifiés que ce qu'il y avait dans les façades rouges, même si je suis plutôt une amoureuse des façades rouges. Nous avons cependant essayé de travailler sur d'autres rythmes.

La réhabilitation commencera début septembre, je crois. Nous vous tiendrons au courant.

Nous passons au vote.

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

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

Délibération n° 9 : Autorisation travaux parc Erik Sartie à Arcueil

Mme DELAHAIE.- Le parc Erik Satie est situé autour de la résidence les Irlandais, résidence qui a été réhabilitée en 2016 avec un fort engagement de la Ville à l'époque de retravailler sur le parc. C'était un grand parc qui appartenait aux moines qui ont la rue les Irlandais dans le Ve arrondissement, derrière l'institut Curie. Lorsque ce terrain a été rétrocédé à la Ville, elle a décidé de construire du logement social. Si vous voyez ce parc et ces logements depuis les vues aériennes sur Google Earth, vous en verrez l'étendue et la beauté. Néanmoins, il est aujourd'hui en proie à de l'occupation sauvage, à des mésusages, donc nous avons commencé à travailler avec la Ville, ou en tout cas à discuter.

Je dois également dire que grâce aux représentants des locataires, notamment par la CNL, il y a eu une forte mobilisation, avec une pétition et un travail de concertation pour accélérer un peu le calendrier et avoir de grandes exigences. Je suis très contente que nous ayons été portés, parce que la question n'était pas seulement de faire un parc nouveau avec un travail paysager, mais également un travail sur les usages, et surtout redonner de la sécurité, donc redonner ce parc aux usagers, aux locataires et à l'ensemble des Arcueillais et Arcueillaises qui pourront venir s'y promener avec leurs enfants et y faire du sport.

Mme MENDES.- C'est un petit combat que nous avons engagé depuis trois ans. Je parle en tant qu'habitante, parce que je suis au Conseil d'administration pour l'association AUVM 94, mais j'habite Arcueil et j'ai vécu dans cet endroit depuis ma naissance, donc c'est avec beaucoup de ferveur que nous avons exigé que nous nous occupions enfin de rénover ce parc, qui était abandonné. Les familles n'y vont quasiment plus, puisque le rapport de force, l'utilisation du territoire ne leur appartient plus, donc c'était important. Par ailleurs, nous sommes dans un espace très boisé, très agréable. Nous nous battons depuis maintenant trois ans pour que les travaux interviennent. Nous sommes donc contents que cette délibération du Conseil d'administration favorise le traitement du foncier pour que les travaux commencent enfin.

Mme DELAHAIE.- Plus techniquement, il n'y aura qu'un maître d'ouvrage, qui sera la ville d'Arcueil. Nous autorisons donc la ville d'Arcueil à réaliser les travaux, y compris sur le foncier qui appartient à Valdevy.

Nous allons voter cette délibération, mais je voudrais que nous signalions l'implication de Ginette APPRUZZESE, représentante des locataires CNL de ce quartier, qui a été administratrice à Valdevy pendant de longues années, membre de la commission d'attribution chez nous. Malheureusement, la taille de notre Conseil d'administration fusionné ne permet plus qu'elle soit au Conseil aujourd'hui, mais cela n'enlève rien à la ferveur de son travail. Dominique, tu la salueras et je lui dirai moi-même.

Mme MENDES.- Je le ferai.

Mme DELAHAIE.- C'est vraiment quelqu'un qui a beaucoup œuvré pour ce parc et qui œuvre beaucoup pour ce groupe les Irlandais, mais aussi au-delà.

M. AGGOUNE.- J'ai décidé d'être bavard ce soir, parce qu'après, je pense que je ne vous embêterai plus avec mes interventions. Je souhaite saluer le travail de Valdevy sur les aménités de son patrimoine, parce que ce n'est pas que le patrimoine bâti. Nous voyons bien que le bailleur intervient sur les aménités extérieures, les espaces verts, les cheminements, les petits bois, le

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

mobilier urbain et autres. Je crois que nous sommes intervenus la dernière fois à Villejuif, c'est désormais sur Erik Satie, mais je sais que la Reine Blanche est aussi constituée de la même manière.

Je tiens donc à le saluer, parce que les bailleurs sont *stricto sensu* sur le patrimoine bâti, mais ici, il va plus loin, parce qu'il sait que les gens se mettent à la fenêtre, regardent si l'extérieur est agréable, s'ils peuvent descendre tranquillement avec leurs enfants. Je pense donc que c'est une bonne chose que le bailleur fasse cela. Il va falloir se battre pour aller chercher des subventions, faire en sorte que les villes contribuent. En tout cas, Gentilly sera très attentive sur la Reine Blanche. Je pense que c'est une très bonne chose.

Mme DELAHAIE.- Nous passons au vote.

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

Délibération n° 10 : Approbation de la nouvelle dénomination des rues au Chaperon Vert à Gentilly

Mme PICARD.- Je vais laisser Marie et Liliane en dire un mot, mais je voudrais dire quelque chose.

Comme vous avez pu le voir, le travail a surtout été mené par Marie et des associations avec tout un travail sur la féminisation des noms de rues. Je trouve cela très bien, parce que je rappelle que même à Paris, seulement 12 % des rues parisiennes portent un nom de femme. Un travail important est réalisé en ce moment par les équipes d'Anne HIDALGO, notamment par Hélène BIDARD, Maire adjointe à l'égalité femmes-hommes, pour essayer de faire monter ce pourcentage. Néanmoins, il y a aussi des hommes qui font des choses, je pense notamment à Robert BADINTER. À chaque fois que nous mettons des femmes, il y a aussi des hommes à qui nous rendons hommage.

En tout cas, je trouve le choix évidemment pertinent. Je veux bien sûr saluer le choix d'Hélène ÉDELINÉ, parce que ce sont des femmes qui ont énormément œuvré pour leur ville et pour le logement social. Avec émotion, je veux également remercier la ville de Gentilly, qui donnera le nom d'Anne-Marie GILGER-TRIGON à une allée.

En tant qu'Arcueilaise, je suis vraiment très fière de pouvoir faire passer cette délibération. Je remercie fortement la ville de Gentilly, parce qu'Anne-Marie est quelqu'un avec qui j'ai passé de nombreuses années au Conseil municipal et qui nous a malheureusement quittés très jeune. Je dirai également un mot de cette délibération à ses enfants, qui doivent être extrêmement heureux. Ils m'ont dit qu'ils étaient extrêmement touchés de la démarche qui a été faite par Patricia.

Je voulais donc remercier la ville de Gentilly pour cette dénomination. J'aurai beaucoup de plaisir à aller me promener rue Anne-Marie GILGER-TRIGON.

Mme JAY.- Je veux bien dire un mot, d'abord pour souligner que cette délibération est effectivement l'aboutissement d'un processus. C'est un travail qui a notamment commencé par le travail de Femmes solidaires, qui a répertorié les noms de rue à Gentilly et qui a remarqué que seulement 8 % des noms de rues à Gentilly portent le nom d'une femme. Sur le Chaperon Vert, les rues n'avaient pas réellement de noms, mais des numéros (1^{re} avenue, 2^e avenue, 3^e avenue), ce qui créait des problèmes pour les locataires qui ont du mal à recevoir les courriers et les colis, c'est un souci un peu quotidien. Cela a donc permis de donner des noms de femmes à de nouvelles rues, mais en même temps de résoudre cette problématique.

Je veux également dire que la ville de Gentilly a fait le choix de donner deux noms de rues : Hélène ÉDELINÉ, qui a été Maire de Gentilly, qui a été une femme maire très tôt dans l'histoire, qui a été résistante, sénatrice, conseillère générale, qui est une femme avec une histoire vraiment

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 26 février 2024

exceptionnelle et nous gagnons à la faire connaître en donnant un nom de rue à cette femme dans le quartier, notamment pour les nouvelles générations qui ne l'ont pas forcément connue, donc pour perpétuer cette mémoire ; Anne-Marie GILGER-TRIGON, qui est arcueilaise, mais qui a beaucoup œuvré sur le quartier du Chaperon Vert, les habitantes et les habitants s'en souviennent.

Pour trois autres rues, nous avons fait le choix de faire voter les habitantes et les habitants au Chaperon Vert, donc beaucoup de locataires de Valdevy se sont déplacés. Cela a été l'occasion de leur présenter toutes les femmes qui étaient proposées pour que leur nom soit donné à une rue. Cela a permis de faire connaître ces femmes, cela a permis d'en discuter, cela a permis de soulever l'attention sur le fait qu'il n'y a pas assez de rues qui portent des noms de femmes. Cela a donc été très intéressant.

Nous avons également fait voter l'école Lamartine pour faire de l'éducation à la démocratie et faire connaître ces femmes auprès des enfants.

À la fin, sur 442 votants, ont été choisies Mahsa Zhina AMINI, Flora TRISTAN et Frida KAHLO pour donner leurs noms aux rues du Chaperon Vert. La ville de Gentilly est très contente que nous arrivions au bout de ce processus. Une inauguration aura lieu le 16 mars, à laquelle tout le monde est bien évidemment chaleureusement invité à participer.

Mme CHARBONNIER. - Je vais donner de petites informations complémentaires. Je suis syndicaliste, mais également féministe, je participe au comité Femmes solidaires Arcueil, Gentilly et Cachan. Dans le cadre de notre réflexion sur la visibilité à donner aux femmes, puisque nous souhaitons par exemple qu'il n'y ait pas que la journée du patrimoine, mais que ce soit aussi la journée du patrimoine, sur les trois villes, nous avons travaillé sur l'ensemble des rues, répertorié chaque rue, répertorié chaque nom. Effectivement, nous nous sommes parfois aperçues que cela pouvait être un nom de femme, mais que nous ne le savions pas. Cela a pris un certain temps, mais nous avons fait ce travail sur les trois villes.

Nous avons ensuite rencontré la Maire de Gentilly, puis nous avons fait la même démarche auprès de Cachan. Sur Arcueil, nous étions un peu plus en avance que sur ces deux villes, puisque sur les villes de Gentilly et Cachan, il y avait très peu d'établissements publics qui pouvaient porter des noms de femmes, en dehors des rues.

C'est suite à ce travail engagé antérieurement que la réflexion s'est poursuivie dans les villes. Notre association est très satisfaite de ce travail, nous sommes très heureuses que l'on puisse avancer. Nous serons présentes pour les inaugurations de ces villes.

Mme DELAHAIE. - Merci beaucoup.

Nous prenons acte.

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

Mme DELAHAIE. - Je vous remercie pour ce Conseil d'administration, qui n'est pas une chambre d'enregistrement. Je vous remercie pour la richesse des débats, dans la contradiction ou pas.

M. CELATI. - J'avais une question par rapport à la CUS (Convention d'Utilité Sociale). Dans la présentation du budget, le plan stratégique sortira dans le premier semestre.

Mme PICARD. - La CUS sera associée, nous pouvons le faire de manière concomitante. Compte tenu des préparations budgétaires, nous sommes sur les VISIAL pour le PSP, puis il y aura des groupes de travail avec les vice-présidents pour revenir en groupe de travail PSP et CUS. Pour l'instant, nous n'avons pas eu de retour de notre projet auprès de la DRIHL (Direction Régionale et

CA du 8 juillet 2024
PV de la séance du 26 février 2024

Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement). Lors de notre dernier groupe de travail sur la CUS, nous avons envoyé le projet, mais nous n'avons pas encore de retour de la part de la DRIHL, sachant que les parties PSP n'étaient justement pas encore intégrées à cette CUS. Néanmoins, nous voulions avoir un autre échange, puisqu'il y en a eu d'autres. Pour l'instant, nous n'avons pas eu de retour.

Mme DELAHAIE.- Je vous salue pour cette soirée et vous donne rendez-vous pour le prochain Conseil d'administration avec le budget, qui aura lieu le 25 mars à 18 heures.

La séance est levée à 21H05

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 26 février 2024.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 1

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
Mme	Christine	MUSEUX		X	
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

Prise en charge des frais des administrateurs/trices liés au congrès HLM

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R.421-10 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que cet article dispose que « Le conseil d'administration peut ... décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur » ;

Considérant que l'Union sociale pour l'habitat organise chaque année le « congrès HLM » (débats thématiques, actualités et innovations du monde HLM, présentation d'éléments conjoncturels notamment économiques, diffusion de documentation sur les missions du monde HLM,...) ;

Considérant l'intérêt pour les administrateurs/trices de VALDEVY d'assister à cette manifestation, dans le cadre de leur formation continue aux enjeux du monde HLM ;

Considérant qu'il paraît pertinent de soumettre cette prise en charge à la décision du conseil d'administration ;

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

Article unique :

Pour les administrateurs représentants des associations de locataires ainsi que pour la Présidente et les Vice-président.e.s :

- La prise en charge directe par Valdevy des frais d'inscription au congrès, des frais de transport, des frais d'hébergement,
- Le remboursement des frais de restauration engagés par les administrateurs/trices sur présentation de justificatifs et dans la limite du plafond URSSAF de 20,70 € par repas.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



Délibération N° 1

Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

**PRISE ACTE DU BILAN D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS SUR L'ANNEE 2023**

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L. 441-2, ainsi que les articles R. 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux commissions d'attribution des logements sociaux,

Considérant l'article R. 441-9 susmentionné indique que les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements doivent rendre compte de leurs activités une fois par an au Conseil d'Administration,

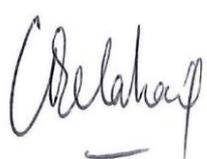
Vu les délibérations du Conseil d'Administration de VALDEVY désignant les membres des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements,

Vu les procès-verbaux des CALEOL au titre de l'année 2023,

Le Conseil d'administration, prend acte du bilan d'activité des CALEOL pour l'année 2023.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 3

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

**Opération de construction de 17 logements. VEFA avec le promoteur IN'LI au 30 rue Berthollet à Arcueil.
Autorisation pour la signature des actes d'achat de la VEFA.**

Madame la Présidente expose :

Vu les délibérations du Conseil d'administration en date des 15 décembre 2021, 7 mars 2022 et 17 octobre 2022,

Considérant le projet de construction d'un immeuble à Arcueil, d'une surface habitable d'environ 1146 m² construit par IN'LI,

Considérant la négociation aboutie avec la ville d'Arcueil et le promoteur IN'LI ;

Considérant la délibération du 17 octobre 2022, ayant approuvé, au vu de l'avis des Domaines du 5 juillet 2022, l'acquisition de 17 logements PLUS et PLAI, ainsi que 9 places de stationnements, auprès du promoteur IN'LI en VEFA) au prix initial de 2 727 euros HT / m² SHAB, parkings compris ;

Considérant que la promesse de vente avait été signée à ce prix le 29 mars 2022 mais que compte tenu de l'évolution des conditions économiques depuis la signature de la promesse de vente en date du 29 mars 2022, le promoteur IN'LI a demandé à Valdevy une revalorisation du prix du vente à 2 850 euros HT / m² SHAB, ce qui correspond au prix du marché actuel ;

Considérant l'avis des Domaines en date du 21 février 2024 autorisant l'achat à un prix de 2 850 euros HT / m² SHAB, parking compris ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à la majorité (1 abstention : M. BELL LLOCH)

Article 1 :

D'approuver l'acquisition de 17 logements et 9 places de stationnement en VEFA auprès d'IN'LI pour un montant de 2 850 € HT par m² de SHAB, parking compris.

Article 2 :

D'autoriser Marianne PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes nécessaires à la conclusion de cette acquisition en VEFA.

CA du 8 juillet 2024
Délibération N° 3

Article 3 :

Déléguer la signature de ces actes à la Direction Générale Adjointe, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 4

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

Opération Stalingrad, 42-58 avenue Stalingrad à Villejuif
Validation du plan de financement et autorisation de souscrire des emprunts
et des garanties d'emprunt

Mme la Présidente expose,

Vu les délibérations du Conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 12 décembre 2018 et du 2 décembre 2021,

Vu la délibération du Conseil d'administration de VALDEVY du 9 octobre 2023,

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

Vu la note de présentation au Conseil d'administration de VALDEVY du 8 Juillet 2024,

Vu les offres de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations,

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

Considérant que cette opération avait été engagée et validée dans le cadre des délibérations susvisées,

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la proportion de fonds propres,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

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

Délibération N° 4

	Actuel	
Subvention Etat surcharge foncière PLAI	228 000 €	836 585 €
Subvention Etat construction PLAI	102 600 €	
Subvention Départementale PLAI	180 500 €	
Subvention Départementale PLUS	52 500 €	
Subvention Départementale PLS	59 500 €	
Subvention surcharge foncière Ville de Villejuif	213 485 €	
Emprunt CDC et collecteur %, dont :		
Prêt PLAI construction	714 189 €	4 748 437 €
Prêt PLAI foncier	1 469 192 €	
Prêt PLUS construction	320 808 €	
Prêt PLUS foncier	587 072 €	
Prêt PLS construction	799 542 €	
Prêt PLS foncier	857 634 €	
Prêt bonifié collecteur 1% PLAI	414 200 €	610 200 €
Prêt bonifié collecteur 1% PLUS	196 000 €	
Prêt PLUS - résa Action Logement		
Prêt PLS - résa Action Logement		
Fonds propres		1 121 690 €
		7 316 912 €

Article 2 :

Confirme autoriser la souscription des emprunts suivants auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre du plan de financement ci-dessus :

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 7 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2022	-	-	PLSDD 2022
Montant	529 040 €	714 189 €	1 489 192 €	270 502 €
Commission d'instruction	310 €	0 €	0 €	160 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11 %	2,8 %	3,35 %	4,11 %
TEG ¹	4,11 %	2,8 %	3,35 %	4,11 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	18 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	- 0,2 %	0,35 %	1,11 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,35 %	Livret A + 1,11 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	80 ans	40 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	- 0,2 %	0,35 %	1,11 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,35 %	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0,5 %	0 %

Délibération N° 4

Caractéristiques financières (suite)

Proposition n°1 (suite)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLS foncier	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	PLSDD 2022	-	-	
Montant	857 634 €	320 808 €	587 072 €	
Commission d'instruction	510 €	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	3,35 %	3,6 %	3,35 %	
TEG ¹	3,35 %	3,6 %	3,35 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,35 %	0,6 %	0,35 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,35 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,35 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement				
Durée	80 ans	40 ans	80 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,35 %	0,6 %	0,35 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,35 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,35 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DL	DL	DL	

CA du 8 juillet 2024
Délibération N° 4

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 signer le ou les contrat(s) réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Article 4 :

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

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 5

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M. LADIRE
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

Autorisation signature des conventions bilatérales dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux.

Madame la Présidente expose

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les réservataires (Etat, collectivités territoriales, Action logement services notamment), et non d'un « stock » de logement,

Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux imposant à chaque bailleur social de signer avec l'ensemble des réservataires une nouvelle convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux de leur contingent, déterminant également les conditions dans lesquelles le bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires,

Vu la signature de la convention de gestion en flux entre l'Etat et Valdevy le 25 mai dernier par la Présidente,

Considérant les conventions en annexes qui visent à décliner opérationnellement les principes généraux applicables aux réservations du patrimoine locatif social reconnu au Conseil Régional d'Ile de France, à Action Logement Services, à la Ville de Cachan et à la Ville de Villejuif.

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

Article 1 :

Approuve les conventions de réservation pour la gestion en flux des logements sociaux entre Valdevy et les réservataires suivants :

- la Région Ile-de France,
- Action Logement Services,
- la Ville de Cachan,
- la Ville de Villejuif

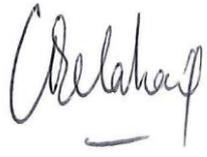
Délibération N° 5

Article 2 :

D'autoriser la Directrice Générale de VALDEVY à signer chacune des conventions bilatérales.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 6

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

Correction d'une erreur matérielle dans une délibération du conseil d'Administration du 9 octobre 2023

Madame la Présidente expose

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 9 octobre 2023 relative à la validation du plan de financement et autorisation de souscrire des emprunts et des garanties d'emprunt de l'opération de construction Ilot D1b ZAC CAMPUS Grand Parc, 116 rue Edouard Vaillant à Villejuif

Considérant que cette délibération comportait une erreur matérielle qu'il convenait de corriger (à savoir remplacer Banque des Territoires par Caisse des Dépôts et Consignation),

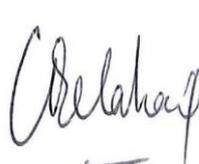
Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Ratifie la délibération modifiée en ce sens.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 7

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

Correction d'une erreur matérielle dans une délibération du conseil d'Administration du 9 octobre 2023

Madame la Présidente expose

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 9 octobre 2023 relative à la validation du plan de financement et autorisation de souscrire des emprunts et des garanties d'emprunt de l'opération de construction Ilot D1b ZAC CAMPUS Grand Parc, 116 rue Edouard Vaillant à Villejuif

Considérant que cette délibération comportait une erreur matérielle qu'il convenait de corriger (à savoir remplacer Banque des Territoires par Caisse des Dépôts et Consignation),

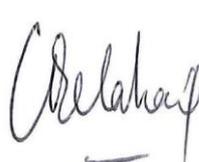
Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Ratifie la délibération modifiée en ce sens.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N° 8

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

CA du 8 juillet 2024
Délibération N° 8

**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 Consignation.**

Mme la Présidente expose

Vu la délibération initiale en date du 26 février 2024.

Vu la décision d'engager une opération de réhabilitation des bâtiments situés au 70-72 rue Raspail et au 2-6 rue la Chamoiserie 94250 Gentilly.

Vu le plan de financement

Considérant la nécessité de compléter les recettes de cette opération par un prêt PAM de la Caisse des Dépôts et Consignation.

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

Article 1 :

D' approuver le plan de financement présenté.

Article 2 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour un montant prévisionnel de 2 350 614 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 Consignation pour un montant de 2 350 614 €.

Article 4 :

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 Gentilly 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 légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

CA du 8 juillet 2024

**PV de la séance du 25 mars
2024**

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 28 juin 2024, s'est réuni le 8 juillet 2024 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH	X		
M	Pascal	BRAND		X	Mme JAY
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI		X	Mme PESCHEUX
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
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	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

2 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT	En attente de désignation
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

CA du 8 juillet 2024 S²LO
**PV de la séance du 25 mars
2024**

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

25 mars 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS

Mme Céline AKOUHA, Mme Bianca BRIENZA, M. Pascal BRAND, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, Mme Edith PESCHEUX.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE donne pouvoir à Mme JAY ;
M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE ;
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à Mme DI MERCURIO (jusqu'à 18h31) ;
M. Serge CAMIER donne pouvoir à Mme JAY ;
M. Antonin COIS donne pouvoir à Mme DELAHAIE ;
Mme Marie-Louise KANCEL donne pouvoir à Mme AKOUHA ;
M. Luc LADIRE donne pouvoir à Mme DELAHAIE (jusqu'à 18h25) ;
Mme Edith PESCHEUX donne pouvoir à Mme MENDES (à partir de 19h29) ;
M. Stéphane RABUEL donne pouvoir à Mme Céline DI MERCURIO.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR ;
M. François DOUCET ;

CA du 8 juillet 2024
PV de la séance du 25 mars
2024

Mme Anne-Cécile GROENE ;

M. Joël CARDOVILLE

M. Pierre GARZON

M. Philippe LESPINASSE

La séance est ouverte à 18h20

CA du 8 juillet 2024 S²LO

CA du 8 juillet 2024 PV de la séance du 25 mars 2024

Madame DELAHAIE procède à la lecture de la liste des pouvoirs et absents

Le quorum étant atteint, la séance peut commencer.

Délibération n° 1 : Composition de la CALEOL de Gentilly

Suite à la démission de Monsieur Fatah AGGOUNE en tant que membre de la CALEOL sur le territoire de Gentilly , il est proposé de nommer Monsieur Sébastien LE ROUX.

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

Arrivée de M. LADIRE à 18H25

Arrivée de Mme BRIENZA à 18h31

Délibération n° 2 : Bilan CAO 2023

La valeur totale des marchés conclus en 2023 représente un montant de 87 482 122,97 € HT.

En 2023, 65 marchés ont été notifiés dont l'estimation était supérieure à 40k€ HT pour une valeur totale des marchés de 87,4 millions d'€.

Parmi l'ensemble des marchés passés en 2023,

- 38,5% Sont des marchés de travaux, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 78,7%.
- 40% Sont des marchés de services, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 14,3%.
- 7,7% Sont des marchés de prestations intellectuelles, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 1,2%.
- 7,7% Sont des marchés de MOE, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 3,6%.
- 1,5% Sont des marchés TIC*, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 1,4%.
- 4,5% Sont des marchés de fournitures, lesquels représentent une part financière de l'ordre de 0,8%.

17 procédures ont été présentés aux membres de la CAO et 2 à la commission travaux. 13 avenants ont été soumis à l'avis des membres de la CAO.

La conseil d'administration prend acte de la délibération n° 2.

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Délibération n° 3 : Délégation de signature Patrick BARDON

Avec l'arrivée de notre DGA Habitants et territoire, il est nécessaire de mettre en œuvre une délégation de signature pour Monsieur Patrick BARDON.

La délibération n° 3 est adoptée à la majorité

Délibération n° 4 : Protocoles locataires

Il est présenté deux protocoles transactionnels :

Un locataire de VALDEVY a subi un dégât des eaux le 2 octobre 2023 (résidence sise à Vitry). L'expert d'assurance a confirmé la responsabilité de VALDEVY dans le cadre de ce sinistre. Pour gagner du temps et compte-tenu du fait que le locataire devait acquitter une partie des dépenses de réparation (liée à la dépose-repose d'équipements lui appartenant), il est préférable que le locataire engage la totalité des dépenses et que VALDEVY lui rembourse la part incombant à l'Office, soit 1 574,10 €.

Un demandeur de logement social s'est vu attribuer un logement dans une résidence de VALDEVY sise à Arcueil. Le contrat de bail a été signé et le locataire est entré dans les lieux. Il n'a pas pu souscrire de contrat d'alimentation électrique du logement en raison d'une défaillance de la colonne électrique. Cette défaillance persistant, il s'est vu attribuer un autre logement. Nonobstant, le locataire avait réalisé des travaux d'embellissement dans le premier logement qu'il convient de prendre en charge sur présentation des factures pour un montant de 2 900 €.

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

Délibération n° 5 : Non-vente du patrimoine

Cette dernière délibération est réglementaire, mais c'est aussi une délibération politique, puisqu'elle concerne l'obligation pour le Conseil d'administration de se positionner sur les orientations de sa politique de vente. Comme chaque année, nous proposons donc une délibération sur la non-vente du patrimoine.

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

Départ de Mme PESCHEUX à 19h29.

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Délibération n° 6 : Budget 2024

Il s'agit du premier budget consécutif à la cession du patrimoine du KREMLIN-BICETRE (KB). Le budget 2024 traduit l'arrêt de l'exploitation du patrimoine du KB. La cession sera enregistrée sur les comptes 2023.

VALDEVY hors KB : 15 827 logements + 365 équivalents logements thématiques (5 Résidences pour personnes âgées - RPA, 1 résidence sociale - RS et 1 Maison d'Accueil Spécialisée - MAS) et un effectif de 380 personnels.

Nous avons pu échanger lors du Débat d'Orientations Budgétaires sur les contraintes qui pèsent sur notre budget, en lien avec la situation économique, avec le taux du livret A passé de 0,5% à 3% (à plein effet en 2024), l'inflation et augmentation des coûts de l'énergie (pour les locataires comme pour VALDEVY), le renchérissement des dépenses, l'augmentation mécanique des impôts locaux.

Concernant la régularisation des charges, nous avons pour objectif de rattraper une partie de notre retard cette année : ⇒ Vitry 2022 et 2023 ⇒ KB 2021, 2022 et 2023 ⇒ secteur Villejuif 2022 ⇒ autres secteurs : 2021, voire 2022.

C'est un objectif ambitieux notamment parce qu'elles vont avoir lieu dans le même calendrier que la nécessaire migration informatique du patrimoine situé à Vitry vers le logiciel métier commun associé à la modification des paramétrages de celui-ci.

En tout état de cause, ces régularisations seront mieux anticipées et annoncées aux locataires, avec des documents plus clairs. L'objectif est de proposer par défaut un étalement si somme due supérieure à 50€. La modification des provisions va également intervenir d'ici la fin de l'année afin d'anticiper les régularisations à venir le mieux possible.

Grandes masses – Produits

Un budget prévisionnel de 133 M€, dont 34,2 M€ de provisions pour charges.

Les principaux produits sont les loyers des logements avant la RLS pour 74,7 M€ :

Loyers des logements : ce poste agglomère les loyers conventionnés, non conventionnés et les indemnités d'occupation des logements

Pour mémoire hors KB : 70,8 M€ en 2022 et 72,4 M€ en 2023

Grandes masses – Produits Hypothèse loyers logements

La projection de ces loyers est réalisée en tenant compte du quittancement de l'année 2023 sur les périmètres hors Kremlin-Bicêtre, de l'augmentation votée par le Conseil d'Administration, soit 3,5% à compter de mars 2024 (hors bâtiments en étiquette F et G), des incidences liées à la perte pour vacance et à l'inverse aux loyers supplémentaires liés aux mises en service.

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Concernant la perte sur la vacance, elle est calculée à partir de celle 2023 hors KB : 4,41% (3,3 M€) dont 47% provient des résidences à démolir (GABRIEL PERI, GERMAIN DEFRESNE, LES MAISONS, LEBON-LAMARTINE). Aussi, la vacance projetée 2024 : 4,87% (3,8 M€) dont 51% provient des résidences à démolir. Nous prenons en compte le rythme de relogement mensuel : 4 au total DEFRESNE et MAISONS, 5 LEBON, 10 par an GABRIEL PERI.

Pour mémoire , La vacance 2022 : 3,80% (2,8 M€) sur VALDEVY hors KB dont 42% résidences à démolir.

Grandes masses – Produits Mises en service 2024

Nous prenons en compte les livraisons :

- la Licorne : 102 logements (80 PLUS, 22 PLAI) avec une mise en location : mars 2024.
- Eugène CANDON : 34 logements (12 PLUS, 8 PLAI, 14 PLS) avec une mise en location : juin 2024
- Campus Grand Parc : 66 logements (32 PLUS, 12 PLAI, 22 PLS) avec une mise en location en septembre 2024

On estime les recettes complémentaires 2024 : + 0,6 M€

Grandes masses – Produits

Une RLS prévue 2024 quittancée de – 4,1 M€ (5,56% des loyers). Nette du lissage, - 3,3 M€ (4,5%) des loyers.

L'estimation est basée sur la RLS 2022 hors KB : RLS quittancée -4,3 M€ (6%)

2023 hors KB : RLS quittancée -4 M€ en 2023 (5,55%)

Loyers des commerces : une projection de 2,6 M€ en 2024, pour 2,5 M€ en 2023 avec une vacance 2024 à 5% (6,7% en 2023).

Loyers des parkings : une projection de 2,6 M€ en 2024, pour 2,3 M€ en 2023 avec une vacance 2024 à 25% (29,5% en 2023).

Loyers logements thématiques (RPA, RS, MAS): 1,1 M€

Production immobilisée VALDEVY : 250 k€ (hors intérêts)

Nous avons intégré des Cessions d'actifs : recette nette 1,4 M€ (Hôtel IBIS, Dispensaire, SIDOBRE, 28 AMPERE) et des prévisions de dégrèvements TFPB: un objectif de 1,9 M€ (1,4 M€ reçus en 2024)

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Nous avons la nécessité d'aller chercher des recettes complémentaires et ouvrons la réflexion sur la possibilité d'augmenter les antennes téléphonie, panneaux photovoltaïques, de solliciter des subventions villes liées à des travaux.

Grandes masses – Charges

Un budget prévisionnel total de charges de 132,9 M€, dont 36 M€ de charges récupérables.

Les principaux postes de dépenses non récupérables :

Maintenance et gros entretien du patrimoine (HORS maintenance en régie) : 11,8 M€.

Soit 743 €/logt. Médiane nationale OPH 2022 : 693 €.

Et 15,7% du total des loyers. Médiane nationale OPH 2022 : 17,1% .

Réalisé 2022 : 12 M€. Budget 2023 : 13,7 M€

Cela comprend notamment :

des prévisions de gros entretien programmé pour 1,5 M€

des travaux EDLS pour 3,8 M€ (rotation 5%, coût moyen 5 k€)

du gros entretien urgent non programmé pour 0,8 M€

des dépenses PMR pour 0,3 M€

Zoom plan triennal quelques exemples

Remplacements d'ascenseurs : Derry à Vitry, Maurice Thorez à Villejuif, Plaine III à Cachan, Centre-Ville Gentilly Cassin

Travaux d'isolation thermique : Emile Zola à Arcueil, 14 Sangnier à Cachan, La Chamoiserie à Gentilly

Réfection étanchéité toiture/interventions façades : Bellevue, Derry, Rouget de Lisle à Vitry, Eglise 1, ILN Raspail à Arcueil, Frileuse et Chaperon Vert à Gentilly

Remplacement chaudières individuelles (campagne) : Maison des Gardes, les Irlandais à Arcueil, les Hautes-Bruyères à Villejuif

Travaux de chauffage en diffus : Villejuif, Arcueil, Vitry

Travaux de VMC : Delage Guichard, Guichard / Hénouille et Mirabeau à Cachan, Vilmorin à Vitry

Réfection toitures et étanchéité terrasse (Derry à Vitry, Villa Donizetti à Vitry, Rouget de Lisle à Vitry, Eglise 1 à Arcueil, partie des bâtiments Frileuse à Gentilly),

Travaux tranquillité : toutes les Villes en diffus

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Charges – zoom impayés

Sur les comptes 2022, le coût des charges liées à l'impayé représente 3,72% du total des loyers, à comparer à une médiane nationale 2022 de 1,40%. Le poids des créances rapporté aux comptes de loyers et de charges récupérables est de 24,3%, à rapprocher d'une médiane nationale de 20,4%.

Le montant des créances clients entre 2023 et 2022 a progressé de plus de 13% quand le quittancement a augmenté de 3,2%.

Dans le budget 2024, l'objectif est de cantonner le coût des charges liées à l'impayé à 1,98%, en lien avec une politique renforcée en 2023 d'accompagnement des services contentieux et précontentieux. Par ailleurs, le fonds d'aide (80 k€) destiné aux locataires en difficulté du fait des augmentations de loyers et ne bénéficiant pas de l'APL constituera un accompagnement complémentaire (financé par VALDEVY).

Charges – zoom assurance / intérêts / cotisation CGLLS

Assurances : les dépenses d'assurance de VALDEVY (hors assurance de personnes) représentent près de 900 k€. La dernière remise en concurrence (qui concernait le tiers du patrimoine) a abouti à :

Une augmentation de 46% de la prime

Des franchises de 10 k€ par sinistre et de 100 k€ par sinistre incendie

Intérêts des emprunts : la hausse du livret A engendre quasiment une augmentation de + 5 M€ d'intérêts entre 2023 et 2024 (hors KB).

Cotisation CGLLS : selon nos estimations, 1,9 M€ en 2024 (1,5 M€ en 2022 et 1,4 M€ en 2023). NOTA : lissage RLS intégré en cotisation en 2024.

Grandes masses – Charges

Frais de personnel non récupérable : 15,9 M€ soit 20,1% du total des loyers (médiane nationale 2022 : 18,3%). A mettre en lien avec une présence renforcée en proximité.
Hypothèse retenue : hors KB, avec progression + 2% et plein effet des recrutements 2023.

Taxes foncières : 15,8 M€ soit 20,0% du total des loyers (médiane nationale 2022 : 13%). L'estimation 2024 intègre uniquement une actualisation des bases de 3,9%.

NOTA variation 2023/2022 + 11,9% et 1,6 M€. Var 2024/2023 : +0,6 M€

A noter que cette actualisation des bases concerne également la TEOM et que les provisions pour charges correspondantes devront être actualisées.

Taux d'endettement : annuité de 21,6 M€ (hors remboursement de prêt relais), soit 27,0% du total des loyers. (médiane nationale 2022 : 34,6%)

Grandes masses – Capacité d'autofinancement

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Un résultat prévisionnel à l'équilibre de +0,1 M€ dégageant une capacité prévisionnelle de 9,6 M€

Qui couvre les remboursements d'emprunt de 9,6 M€ (hors remboursement prêt relai)

Règle d'équilibre du budget respectée

Mais autofinancement prévisionnel 0%

Grandes masses – Investissement

Des investissements opérationnels de l'ordre de 61,9 M€. Ces investissements proviennent principalement des travaux du plan triennal (pour un montant prévisionnel de 8,4 M€ cf. slide zoom plan triennal), soit d'opérations de maîtrise d'ouvrage hors ou en renouvellement urbain, dont les plus significatives sont rappelées ci-après :

Arcueil: Réhabilitations Clément Ader, Maison des gardes, Raspail, VEFA Berthollet,

Cachan: Acquisition-amélioration ex-gendarmerie Galliéni, lancement réhabilitation Moulin de Cachan, programme neuf Gare Marcel Bonnet,

Gentilly: VEFA Moulin de la Roche, Réhabilitation Reine Blanche, Réhabilitation HV HW,

Villejuif: VEFA Stalingrad, VEFA Campus Grand Parc, construction neuve Candon, démolition 13/15 Lebon-Lamartine, lancement réhabilitations Lebon-Lamartine, Julian GRIMAU, Jean JAURES, Gouret, Gentilly, Duclos-Malon, résidentialisation Paul Vaillant Couturier

Vitry: Réhabilitation Capra Gravier, constructions neuves : Aragon, Sartre, Frick

La délibération n° 6 est adoptée à la majorité (3 contre M. M'HALLAH ; Mme KANCEL ; Mme AKOUHA).

Délibération n° 7 : Règlement intérieur CALEOL

Les dispositions prévues aux articles L. 441-2, R. 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H.) font obligation aux Offices Publics de l'Habitat (OPH) de constituer une ou plusieurs Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dont la mission consiste en l'attribution nominative des logements de l'OPH et l'examen de l'occupation des logements. Le règlement intérieur a pour objet de définir la composition et le fonctionnement de ces commissions.

A noter que les dispositions de ce règlement intérieur priment sur les dispositions éventuellement contraires du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

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

Départ de M.LADIRE 19H50

CA du 8 juillet 2024
PV de la séance du 25 mars 2024

Délibération n° 8 : Autorisation d'emprunt Tassigny Impair

Le 10 mars 2020, le conseil d'administration de Cachan-Habitat relatif au budget 2020 a validé le financement de la résidentialisation de la résidence De Lattre de Tassigny impair avec des travaux de résidentialisation des parkings, la réfection de la voirie et de l'aire de jeux, et l'extériorisation du tri sélectif.

Le prix de revient de cette opération s'élève à 636 940 € TTC.

Le 24 avril 2020, la Caisse des Dépôts et Consignation a émis une offre de prêt PAM de ce même montant sur une durée de 15 ans.

Le 23 juin 2020, le conseil d'administration de Cachan-Habitat a autorisé la contractualisation et la mise en place de cet emprunt PAM.

Le contrat a été émis par la Caisse des Dépôts et Consignation mais la crise sanitaire de 2020 n'a pas permis d'obtenir la garantie d'emprunt de la Ville de Cachan dans les délais, provoquant la caducité du contrat de prêt.

A la sortie de la crise sanitaire, les travaux ont été réalisés et financés sur fonds propres.

Au regard des conditions exceptionnelles liées à la crise sanitaire, la Caisse des Dépôts et Consignation accepte la mise en place d'un financement de type prêt PAM a posteriori.

La durée de remboursement des prêts PAM a été depuis modifiée, passant de 15 ans à 25 ans.

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour se prononcer sur la modification de la durée du prêt.

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

Délibération n° 9 : Participation au groupement de commande initié par le CIG

L'ordonnance n°2021-175 du 17/02/2021 renforce le dispositif relatif à protection sociale complémentaire (PSC) des fonctionnaires territoriaux en instituant une participation obligatoire des collectivités aux contrats souscrit facultativement par leurs agents soit dans le cadre de la labélisation ou des contrats collectifs.

CA du 8 juillet 2024 

PV de la séance du 25 mars 2024

Cette participation sera obligatoire à compter du 01/01/2025 pour la Prévoyance, à compter du 01/01/2026 pour la complémentaire santé.

Un Décret du 20/04/2022 définit le montant de la participation à 7€ par mois (ou 20% minimum du coût salarial d'adhésion) pour la prévoyance et 15€ (soit 50% pour la mutuelle), une convergence avec les règles du secteur privé étant recherchée

Dans la continuité du principe de participation obligatoire, un accord national en date du 11/07/2023 entre le CSFPT et les syndicats promeut également un caractère obligatoire à la PSC dans la fonction publique territoriale. Le champ de la négociation étant désormais ouvert à ce domaine (accord à valider avec les représentants du personnel et appel à concurrence à prévoir), il était nécessaire pour le Centre de gestion d'anticiper les éventuelles modifications de régime à venir.

C'est dans cette perspective que le CIG relance une procédure de groupement de commande.

L'intérêt pour VALDEVY d'y participer réside dans l'opportunité de faire bénéficier le cas échéant les personnels fonctionnaires de conditions d'adhésion et de service intéressantes, sans obligation finale d'adhésion.

C'est dans cette perspective qu'il est proposé au Conseil d'administration d'examiner le projet de délibération joint.

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

Délibération n° 10 : Correction d'une erreur matérielle dans des délibérations du conseil d'Administration du 26 février 2024

Les délibérations du Conseil d'Administration du 26 février 2024 relatives au financement des opérations suivantes : Lebon-Lamartine (délibération n°3), Clément Ader (délibération n°4), Chamoiserie (délibération n°5), Marc Sangnier (délibération n°6), Gentilly à Villejuif (délibération n°7), Raspail (délibération n°8) comportent une erreur matérielle qu'il convient de corriger à savoir remplacer Banque des Territoires par Caisse des Dépôts et Consignation.

La délibération n° 10 est adoptée à l'unanimité.

La séance est levée à 20 h 30.

CA du 8 juillet 2024
PV de la séance du 25 mars
2024

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 25 mars 2024.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le