

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 

**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 

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