

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 31 janvier 2025, s'est réuni le 10 février 2025 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. LESPINASSE
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M COIS
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme DELAHAIE
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M.LEPINASSE
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		

3 Administrateurs sont actuellement en attente de désignation

Représentant EPT – Personnalité qualifiée	En attente de désignation EPT
Représentant locataire CGL	En attente de désignation par la CGL

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

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

4 novembre 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE (*jusqu'à 21 heures 26*), Mme Bianca BRIENZA (*jusqu'à 19 heures 35*), M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Antonin COIS (*à partir de 19 heures 34*), Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Philippe LESPINASSE, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, Mme Edith PESCHEUX, Mme Marianne PICARD, M. Stéphane RABUEL, Nathalie VILLEGIER.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH a donné pouvoir à M. Luc LADIRE ;
M. Pascal BRAND a donné pouvoir à M. Philippe LESPINASSE ;
Mme Bianca BRIENZA a donné pouvoir à Antonin COIS ;
M. Serge CAMIER a donné pouvoir à Mme Marie JAY ;
M. Pierre GARZON a donné pouvoir à M. Antonin COIS.

ÉTAIENT ABSENTS

Mme Céline AKOUHA ;
M. Shamime ATTAR ;
M. Joël CARDOVILLE ;
M. François DOUCET ;
Mme Anne-Cécile GROENE ;
Mme Christine MUSEUX.

La séance est ouverte à 18 heures 28.

Sujets d'actualité

Lettre à Madame la Ministre

Mme DELAHAIE.- Lecture du projet de lettre à Madame la Ministre

L'idée est peut-être de trouver un temps qui pourrait nous permettre d'avoir un moment un peu plus offensif, porté par la gouvernance politique de cet office.

Je vous laisse maintenant la parole si vous voulez dire quelque chose sur cette lettre. Il n'y a évidemment pas de vote, mais une approbation collective à avoir. En effet, je propose qu'elle ne soit pas seulement signée par la Présidente, mais portée par l'ensemble du Conseil d'administration.

Mme CHARBONNIER- Je suis tout à fait d'accord avec le contenu de cette lettre. Je pense qu'elle reprend tout à fait les différentes interventions que nous avons pu faire au cours des différents Conseils d'administration, à savoir une baisse continue des aides pour des logements publics et des difficultés grandissantes depuis des années avec les différents gouvernements, notamment sous l'ère de Monsieur Macron, sur l'accès à un logement public, à un logement social, cela au regard du nombre extrêmement important de demandes, lequel ne fait qu'augmenter. Beaucoup de personnes sont à la rue partout en France, précisément dans les grandes villes, et les différents gouvernements mettent la priorité sur le logement privé, avec toutes les difficultés que cela implique, c'est-à-dire qu'il ne répond pas aux préoccupations des personnes qui remplissent les conditions pour avoir un logement social. D'autre part, cela fait des années et des années que nous demandons que les plafonds pour l'accès à un logement social soient revus et, dans le cadre des directives européennes, l'essentiel de la récupération des 60 milliards va être financé, payé par les salariés les plus précaires.

Il me semblait donc très important de communiquer au-delà des différentes interventions que nous faisons depuis des années, puisque les difficultés s'aggravent de plus en plus.

Mme DELAHAIE.- S'il n'y a pas d'autres interventions, je vous propose que nous la remettions en page, mais si vous la relisez ce soir et que vous avez des remarques, n'hésitez pas.

M. M'HALLAH.- Nous souscrivons à tout ce qui a été écrit, mais peut-être un point concernant l'aide à la pierre, qui est très important, aide qui a été diminuée pendant plusieurs années.

Mme PICARD.- Dans le projet de loi de finances, il y a malheureusement une petite phrase du gouvernement qui indique que le rendement de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) sera maintenu en 2025 à son niveau de 2024, cela afin de soutenir la production de nouveaux logements. Le détournement est donc plutôt intéressant, je le soumetts à votre réflexion.

Je vous propose d'ailleurs de vous envoyer le document préparé par la Fédération des Offices, qui signale également que le financement des aides à la pierre, qui se faisait par Action Logement, n'est pas reconduit en 2025, ce qui va avoir un impact. Pour mémoire, la contribution d'Action Logement au financement du FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre) s'élevait à 300 millions en 202 et à 150 millions en 2024. Nous n'aurons donc pas ce dispositif en 2025. Nous passons de 375 millions à 75 millions, ce qui correspondait aux versements des organismes de logements sociaux depuis 2020.

M. AGGOUNE.- Madame la Présidente, je propose, si c'est possible, de le passer en vœu, afin que nous puissions délibérer et que le courrier soit plus fort avec un vote du Conseil d'administration, que celui-ci ait délibéré, que nous donnions tous *quitus* et que ce soit le Conseil d'administration qui se positionne, s'il est possible d'amender l'ordre du jour de notre Conseil d'administration pour donner de la force à ce vœu.

Je pense qu'il faut mener les batailles pour pouvoir les gagner. Au regard de ce que dit la loi de finances 2025, je suis très circonspect sur ce qu'on nous demande au niveau des communes et sur le fait de « serrer la ceinture », mais il faut mener la bataille, pas tant pour gagner, parce que cela sera très compliqué, mais plutôt pour éviter...

La loi Kasbarian sur le logement est toujours en suspens d'un point de vue de la philosophie politique et de la philosophie des logiques que ce gouvernement porte. Cela a été rappelé sur l'aide à la pierre ou sur d'autres sujets, il y a cette volonté de rogner sur tout et de faire en sorte que le LLI (Logement Locatif

Intermédiaire), qu'un certain nombre de constructions intègrent le logement social et les quotas de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 25 %. Je pense donc qu'il faut absolument envoyer ce courrier et commencer à poser des jalons pour préparer les batailles qui vont arriver, parce que je ne suis pas certain qu'ils reculent sur le projet de loi de finances 2025.

Je vois quelques indicateurs. Nous parlions des maires de gauche, mais l'ensemble des maires du Val-de-Marne ont fait un communiqué de presse et alertent tous les sénateurs, députés et parlementaires sur le projet de loi de finances. Lors des commissions budgétaires au niveau de l'Assemblée nationale, tous les députés de la Macronie ou du Premier ministre sont aux abonnés absents. Cela augure bien qu'ils vont passer le budget coûte que coûte, et si cela doit être du 49.3, ce sera du 49.3. Ils ne sont même pas présents en commission sur les amendements, tout va être retoqué, ils passeront le budget comme ils l'ont décidé et conçu.

Je voterai pour, bien sûr.

Mme DELAHAIE.- Dans le document que nous allons vous faire paraître, nous pourrions peut-être faire comme un réquisitoire et essayer de mettre en parallèle la phrase qui consiste à dire : « Il est indiqué que le rendement de la RLS sera maintenu en 2025 » avec les 82 000 logements qui constituent pour eux le soutien à la production de nouveaux logements. Nous pourrions faire ce parallèle.

Dans le document qui nous a été produit par la Fédération, il est écrit que, concernant les engagements de l'État dans le financement de la rénovation énergétique, pour le moment, seul le versement complet de l'enveloppe votée pour 2024 est garanti. Ce sont donc seulement 400 millions – ou plutôt 370, en raison de la mise en réserve de 30 millions – qui sont garantis sur les 1,2 milliard de l'accord du Congrès de Nantes. Vous voyez bien les deltas, nous sommes vraiment sur des volumes énormes entre ce qu'on nous dit et la réalité sur le terrain et dans les bourses.

Nous pouvons donc rajouter ces deux éléments et en faire un vœu, lequel est donc soumis à votre vote.

Le vœu est adopté à l'unanimité.

Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juillet 2024

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques sur ce procès-verbal ?

Mme KANCEL.- J'ai une remarque, même si je n'étais pas présente. Monsieur LESPINASSE a été indiqué présent, mais il n'était pas là, et moi non plus. C'est un peu incohérent, puisque vous l'avez indiqué présent, mais dans le procès-verbal, vous dites qu'il n'y a aucun représentant des locataires. Même si je vais approuver ce procès-verbal, il y a des choses qui me semblent... Concernant les prestataires, je ne sais pas pour les autres villes, mais en tout cas, sur Vitry, cela ne marche pas.

Je ne veux pas ouvrir le débat, parce que nous avons suffisamment de débats à avoir ce soir. Nous avons un rendez-vous avec la Direction le 19 à Vitry, donc je soulèverai ces éléments à Vitry.

M. LESPINASSE.- J'étais effectivement absent, mais j'ai signalé mon absence. J'étais en congé, le droit au congé est important pour les salariés. J'étais donc davantage excusé qu'absent, étant difficile pour moi d'être en congé et d'être présent au Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE.- Je pense que nous avons fait une erreur sur Monsieur LESPINASSE, mais il n'était pas non plus représenté, puisque Madame KANCEL n'était pas là. D'autre part, il n'y a pas de case « excusés », donc il faut que nous en créions une case, Monsieur M'HALLAH. C'est pour cela que vous n'êtes pas excusé, mais absent. Ce n'est pas vous spécifiquement, c'est que nous n'avons jamais mis de case « excusés » dans les comptes rendus, mais nous le ferons dorénavant.

Madame KANCEL, dans le cadre des débats, chacun dit ce qu'il souhaite dire et c'est reporté. Que vous ne soyez pas d'accord, c'est un fait, mais les propos sont reproduits tels qu'ils ont été prononcés et nous ne pouvons pas modifier des interventions qui ont eu lieu. Le vote porte sur l'exactitude du compte rendu et non sur les débats qui se sont tenus lors du Conseil d'administration.

Je soumetts donc au vote ce procès-verbal.

Le procès-verbal de la séance du 8 juillet 2024 est approuvé.

Mme DELAHAIE.- Je vais vous proposer une petite inversion dans l'ordre du jour afin de pouvoir libérer notre commissaire aux comptes plus rapidement, s'il le souhaite – les soirées sont précieuses pour tout le monde, je pense que pour vous aussi. Je vous propose donc que la délibération n° 2, à savoir l'approbation des comptes 2023 de Valdevy, soit le premier point de l'ordre du jour.

Délibération n° 2 : Approbation des comptes 2023 de Valdevy

Mme VILLEGIER.- Nous avons encore un exercice atypique, et celui de l'année prochaine le sera encore forcément. Cette année, il y a une particularité sur la comparaison d'un exercice à l'autre, c'est-à-dire que ce que nous avons provisionné en 2021 et en 2022 s'est réalisé en 2023, à savoir la cession du Kremlin-Bicêtre. De ce fait, la comparaison entre l'exercice 2022 et l'exercice 2023 doit être analysée en regardant et en isolant les mouvements liés à la cession du Kremlin-Bicêtre du reste de l'exercice, cela afin d'avoir une vision en dehors de ce qui perturbe la lecture d'un exercice sur l'autre.

La première chose à dire, c'est qu'il y a effectivement des mouvements d'une ampleur extrêmement significative dans le compte de résultat de 2023 sur les produits et sur les charges, lesquels sont liés au débouclage de la cession du Kremlin-Bicêtre, de ce patrimoine intervenu par signature d'un acte du 29 décembre 2023. Nonobstant, nous avons déjà provisionné, et *a priori* plutôt bien, puisque ce sont des mouvements d'ampleur significative, mais qui avaient déjà été provisionnés en 2021, puis en 2022. Autrement dit, oui, il y a des mouvements très significatifs, mais l'effet résultat par rapport aux provisions est une perte complémentaire de 3 000 euros, donc sur une cession de 34 millions, ce sont vraiment des ajustements à la marge dans les reprises de provisions qui ont éventuellement fait la différence, ce n'est vraiment pas grand-chose. En revanche, cela perturbe beaucoup la lecture du compte de résultat d'une année sur l'autre, j'en suis consciente. En 2022, nous avons provisionné, et en 2023, nous débouclons, donc cela engendre des mouvements significatifs.

Par ailleurs, Monsieur AGEZ, qui est ici, vous indiquera que nous avons deux réserves qu'il convient de bien regarder dans l'annexe littéraire qui accompagne les comptes. L'une a été émise sur les comptes « autres créances, autres dettes » pour des montants qui ne sont pas justifiés – nous y reviendrons – puisque ce sont souvent des reprises de comptabilité publique à comptabilité commerciale. Il faudra donc que nous analysions et corrigions dans l'exercice des comptes 2024. L'autre réserve, que je n'ai pas signalée ici, est liée au *process* sur le quittance, donc aux dépôts de garantie et aux créances, qui méritent largement d'être réanalysées, notamment sur la traduction comptable de ces mouvements dans la gestion locative. Un gros travail a été réalisé cette année sur les créances et les dépôts de garantie, mais il n'est pas complètement finalisé.

En page 2 du rapport sur les comptes financiers, vous avez tous les mouvements qui impactent nos comptes en 2023 et qui viennent du Kremlin-Bicêtre. Nous avons beaucoup parlé de cette cession, qui a eu lieu pour 34,3 millions, qui a été passée pour cette valeur au Conseil d'administration et qui se traduit par une reprise des encours par la coopérative, pour une différence de 5 millions, par un prix en numéraire qui a été versé au moment de l'acte. Dans nos comptes, cela signifie que nous sortons la valeur nette comptable du patrimoine, que nous encaissons un prix de vente, que nous reprenons des subventions, qu'il y a une différence entre la sortie de la valeur nette et le prix et que cette différence avait été provisionnée. C'est pour cela qu'en termes de résultat, 3 000 euros n'avaient pas été provisionnés au total.

Par ailleurs, nous cédon des créances à la coopérative, des créances que nous avons dépréciées, c'est-à-dire que nous les cédon à leur valeur dépréciée dans nos comptes. Nous cédon donc cette partie de traitement.

Ensuite, vous avez un ensemble d'écritures qui, au bilan, va également porter sur des valeurs brutes, puisqu'une valeur nette est la différence entre une valeur brute et des amortissements. Nous sortons donc la valeur brute pour 92 millions, nous sortons des amortissements. C'est pour cela que ceci donne 57,8 millions de valeur nette comptable.

Nous reprenons les subventions. Rappelez-vous, nous en parlons chaque année : nous ne passons pas les subventions que nous percevons pour les opérations de construction ou de réhabilitation dans le compte du résultat l'année où nous les percevons. Cela finance un immeuble, donc nous l'amortissons. Notre immeuble étant amorti, nous faisons revenir les subventions dans notre compte de résultat sur la même durée que l'amortissement. C'est pour cela que nous avons une reprise de subventions importantes à opérer, mais elles étaient au bilan pour notre valeur brute, donc nous devons les sortir de notre passif.

Nous avons transféré des prêts à la coopérative pour 29,3 millions, puisque le prix n'a pas été payé intégralement, mais en numéraire. Il a été payé aussi par transfert d'emprunt.

Dans le protocole de gestion que vous avez approuvé, nous nous étions engagés à payer ce que nous appelons les intérêts courus non échus, c'est-à-dire qu'à fin 2023, des annuités d'emprunt n'avaient pas été payées. Par exemple, je dirais une bêtise, en juin 2024, les intérêts ont commencé à courir en juin 2023, donc de juin 2023 à décembre 2023, c'est Valdevy qui a eu les loyers, donc qui doit les intérêts sur ces échéances d'emprunt. Ces dernières ne sont pas exigibles, elles ne l'étaient pas avant juin 2024 dans mon exemple, mais nous devons les rembourser pour 451 000 euros.

Ensuite, il y a le traitement des créances locatives, c'est-à-dire que les impayés des locataires présents ont été transférés à la coopérative pour une valeur qui n'est pas la valeur faciale de la créance, mais qui est la valeur dépressive, puisqu'il y a un impayé sur ces créances.

En dehors de ces 3 000 euros liés à la perte complémentaire sur la cession du Kremlin-Bicêtre, le résultat comptable présente un excédent de 2,4 millions moins 3 000 euros, dont un bénéfice de 500 000 euros qui provient des activités relevant du service d'intérêt économique général, ainsi qu'un résultat également excédentaire provenant des activités hors service d'intérêt économique général. Comme vous le savez, puisque nous en avons parlé l'année dernière, nous devons désormais présenter nos comptes en précisant ce qui relève de l'activité pure, c'est-à-dire, en schématisant, la location des logements locatifs sociaux, et ce qui est un peu en dehors, donc qui peut porter sur les commerces, des locations de parking en dehors, des perceptions d'antennes, de loyers d'antennes, qui ne sont pas considérés comme venant de cela à proprement parler.

En 2022, nous avons un résultat comptable de -3,5 millions, notamment lié au fait que nous avons justement dû passer une provision complémentaire liée à la cession du Kremlin-Bicêtre.

Vous avez une présentation des charges et de leur évolution 2023/2022. Nous avons des charges qui sont passées de 135 ou 136 millions à quasiment 200 millions. C'est normal, puisque vous voyez ici passer des mouvements propres à la cession du Kremlin-Bicêtre. La cession du Kremlin-Bicêtre n'ayant quasiment pas d'effet résultat, nous allons nous attacher à l'analyse de ce qui est pure exploitation, hors cette cession exceptionnelle. Ainsi, en dehors de cette dernière, le montant des charges 2023 aurait été de l'ordre de 139 millions, soit une augmentation de 2,7 % par rapport à 2022.

Des mouvements se sont produits que vous connaissez, puisque nous les avons évoqués dans nos budgets. Il s'agit des taxes foncières, lesquelles ont augmenté de 13 % entre 2023 et 2022, soit plus de 2 millions, en raison de l'actualisation des bases fiscales (+7,1 %) et des modifications de taux pratiqués. Une grande partie de notre patrimoine est relativement ancienne, l'âge moyen devant être aux alentours de 45 ans. Il n'est donc pas étonnant que nous soyons très largement soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Nous avons également des intérêts d'emprunt qui ont progressé de près de 92 %, soit 5 millions, qui sont déjà des mouvements extrêmement significatifs. J'aimerais passer à quelque chose qui va nous mobiliser et nous intéresser aussi, c'est que l'autre variation significative, ce sont les charges récupérables 2023, lesquelles ont progressé de 5 millions entre 2022 et 2023, soit près de 15 % de variation, ce qui est lié à la fois à l'intégration de l'inflation, mais aussi aux augmentations des coûts de l'énergie.

Sur le périmètre de Valdevy – Kremlin-Bicêtre compris, puisque nous avons eu les loyers et les charges jusqu'à fin 2023 – nous sommes donc sur une régulation globalement débitrice, ce qui signifie qu'elle est à la charge des locataires, sachant que selon les résidences, les modes de chauffage, cela peut être plus ou moins débiteur. Elle est donc débitrice de 4 millions, montant très négativement significatif. De ce fait, il est constitué dans les comptes 2023 une provision spécifique liée au risque d'impayé sur la totalité des régularisations de charges en attente de facturation locataires, puisqu'il y a des régularisations 2023 et des régularisations antérieures selon les secteurs – cela peut être 2021, 2022, selon les endroits. Cela signifie que nous avons constitué une provision complémentaire pour risque d'impayé lié à cette régularisation théorique d'un million.

Par ailleurs, nous avons des mouvements moins significatifs, à savoir la progression de la dotation aux amortissements de près de 800 000 euros en raison de la « mise en service » de réhabilitations, c'est-à-dire qu'une fois que ces travaux significatifs sont terminés, nous arrêtons les décomptes de la réhabilitation, nous disons que la réhabilitation est terminée physiquement et financièrement. Elle est donc mise en service et nous commençons à l'amortir.

Idem pour ce que nous appelons les changements de composants : ce sont des opérations de travaux qui vont viser à être plus ponctuelles qu'une réhabilitation globale, par exemple changer des fenêtres ou des ascenseurs.

Nous avons également commencé à amortir les coûts de fusion, puisque sur un certain nombre d'opérations qui concourent à la fusion, nous sommes autorisés à activer ces coûts, c'est-à-dire à les mettre en dépenses d'immobilisation et à les amortir, puisqu'elles vont là aussi produire des effets sur plusieurs années.

Nous noterons une cotation à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), qui est en retrait en raison du lissage de la réduction de loyer de solidarité. Nous en parlions tout à l'heure, la réduction du loyer de solidarité est d'abord quittancée, puis, chaque année, dans la cotisation, il y a une mutualisation à l'échelle de l'ensemble des bailleurs sociaux, ce qui fait qu'en fonction du taux de RLS que nous avons à supporter, nous avons soit un peu plus de RLS à payer si nous en avons eu très peu, soit moins de RLS à payer si nous en avons eu beaucoup. Pour notre part, nous en avons un peu plus, donc je crois que nous avons près d'un million de RLS en moins qui vient dans le lissage.

Nous avons également un coût de l'impayé en progression à 3,5 millions d'euros, qui intègre les 2,3 millions liés à la sortie de la partie dépréciée des créances cédées à la coopérative, donc qui sont « parties » au Kremlin-Bicêtre, mais qui ont tout de même été constatées. Nous avons également une reprise de provisions sur créances sur le reste du patrimoine de Valdevy, ainsi que le fameux million de provisions lié aux régularisations de charges qui seront à facturer.

Nous aurons un poste de maintenance, mais hors salaire de la régie. Ici, nous sommes par contre à comparaison stricte, c'est-à-dire que vous pouvez comparer 2022 et 2023, à la marge près de l'entretien, qui aura sans doute un peu diminué sur Le Kremlin-Bicêtre, puisque le patrimoine allait être cédé. Néanmoins, globalement, ce sont les mêmes choses, c'est sur le même périmètre.

Nous avons une maintenance en retrait de 700 000 euros. La maintenance est forcément une partie un peu plus variable, parce que qui dit maintenance dit dépenses de gros entretien, donc des actions plus ciblées, mais également des choses urgentes, des réparations urgentes et de petit entretien courant. Nous avons donc des choses qui seront beaucoup plus aléatoires. Si nous votons un budget aussi en mars, nous commençons vraiment ces actions un peu plus tard, donc cela peut aussi expliquer que nous soyons plus en retrait.

Sur les produits, vous avez également l'évolution 2023/2022. Nous avons quasiment 202 millions de produits contre 152 millions l'année précédente, mais là aussi, si nous enlevons les écritures liées à la cession du Kremlin-Bicêtre, nous sommes plutôt à 141 millions de produits, soit une augmentation de 7,29 par rapport à 2022.

Nous avons bien sûr des évolutions sur les loyers des logements, à savoir +1,7 million, ce qui reflète l'augmentation des loyers à compter de mars 2023, qui aurait dû générer une augmentation des loyers de 2,92 %, soit la variation de l'IRL (Indice de Référence des Loyers), mais rapportée uniquement sur 10 mois et non sur 12. Néanmoins, nous avons une minoration de cette augmentation, puisque nous ne sommes qu'à

2,2 % et pas à 2,92 %. Cette minoration est essentiellement due à l'accroissement de la vacance financière, laquelle est en augmentation par rapport à 2022, puisque nous sommes à 4,33 contre 3,69. Si nous excluons le périmètre du Kremlin-Bicêtre, nous avons même une vacance financière qui s'élève à 4,41 en 2023.

Nous en avons déjà discuté, nous avons des opérations qui vont arriver en démolition, donc il est logique que cette vacance pour démolition vienne peser dans la vacance financière globale. Nous n'avons pas eu de mise en service de résidences locatives en 2023, elles sont toutes intervenues à compter de 2024, qui a par contre été une grosse année de livraison.

La RLS quittancée est en retrait de 250 000 euros, ce qui provient probablement du mécanisme de l'actualisation des taux de RLS, qui sont actualisés par décret, mais aussi d'un décroissement de la vacance, puisque si on ne quitte pas, on aura moins de RLS.

Par ailleurs, le supplément de loyer est tout de même en assez forte augmentation. Nous rappelons que cela ne traduit pas la modification des ressources des locataires assujettis au SLS (Supplément de Loyer de Solidarité), mais plutôt des régularisations opérées d'une année sur l'autre pour des locataires qui étaient soumis à des SLS forfaitaires. Si vous ne communiquez pas vos données fiscales, vous allez avoir du SLS forfaitaire. La régularisation de ces dossiers peut prendre plusieurs mois, cela change d'une année sur l'autre, donc nous devons vous rembourser énormément de SLS.

D'autre part, nous rappelons également que les bailleurs sociaux ne conservent pas le SLS. Là aussi, cela contribue à financer les aides à la pierre. Ainsi, 85 % du SLS sont rétrocédés dans la cotisation CGLLS, donc 85 % de ce produit vont en cotisation.

Sur les autres loyers, nous avons notamment les locaux commerciaux, les parkings, qui sont également en augmentation, puisqu'il y a également eu une augmentation des loyers, ainsi qu'une augmentation significative des redevances loyers, mais qui est davantage liée au fait que comptablement, nous avons mis dans ce poste la refacturation des taxes foncières, alors que c'était auparavant dans un autre compte.

Sur les autres produits d'exploitation, nous avons un peu de rattrapage de facturation sur les locations d'emplacement pour antennes-relais et de biens divers.

Nous avons quelque chose de très exceptionnel cette année, que nous ne pouvons pas comparer d'une année sur l'autre : nous avons moins provisionné pour le gros entretien, puisque, comme nous sommes dans le cadre d'un PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) qui va être fixé, les programmations de travaux que nous avions étaient sur deux ans et non pas sur trois. Puisque nous envisageons de faire moins de travaux et que nous savons de façon moins précise où sont situés ces travaux, parce que pour pouvoir les provisionner, il faut qu'ils soient ciblés, localisés, prévus, mis sur une année, etc., mais aujourd'hui, ce n'est pas le cas sur 2026, donc nous avons une reprise mécanique de la provision pour gros entretien, qui est simplement liée à un changement d'évaluation et d'estimation de cette provision.

Sur les autres reprises, c'est un compte qui enregistre quasi exclusivement des écritures qui sont liées et assorties, ce sont vraiment de petites reprises d'écritures.

Les produits financiers sont en augmentation de près de 300 000 euros. Le taux du livret A peut avoir des effets intéressants, mais pas à hauteur de ce que cela nous coûte en frais financiers. Les organismes HLM ont des livrets A non plafonnés, raison pour laquelle cela peut atteindre des sommes intéressantes.

Sur les subventions d'exploitation, c'est quasiment comme en 2022, la deuxième subvention CGLLS pour l'aide à la fusion et pour les cessions d'éléments d'actif. Il n'y en a pas eu en 2023, mais ce compte enregistre néanmoins des ventes de certificats d'économie d'énergie pour 700 000 euros.

Par ailleurs, nous avons des produits exceptionnels, sachant que beaucoup sont liés à la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre. Ce compte enregistre notamment la perception de 1,4 million de dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Ce que je n'ai pas mis dans le rapport, c'est qu'en charges 2022... On pourrait s'étonner, puisque nous avons tout de même eu plus de 5 millions sur les frais financiers, donc sur nos intérêts. Nous avons également eu 2 millions de taxe foncière supplémentaires, nous avons 5 millions de dépenses récupérables supplémentaires, 12 millions, et nous avons toujours 2 millions de résultat. On pourrait donc se demander

ce qu'il se passe, mais il faut savoir qu'en 2022, à l'inverse, dans les charges de l'année, nous avons une dotation complémentaire liée à la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre de 10,7 millions. C'est pour cela que nous avons des charges qui ne sont en augmentation « que » de 2,7 millions entre 2023 et 2022, parce que les deux exercices, pour être comparés, nous avons bien 12 millions de dépenses supplémentaires qui s'imposent à nous. C'est tout de même quelque chose qui sera là et qui continuera d'être là.

À l'inverse, sur 2023, sur le produit des loyers des logements et autres loyers, nous avons 2,8 millions supplémentaires. Nous avons des récupérations de charges qui sont la traduction de ce que nous allons appeler auprès des locataires de plus de 3 millions, nous avons une reprise de provisions pour gros entretien de 2,6 millions, nous avons des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) pour 700 000 euros, nous avons des dégrèvements de taxe foncière pour 1,4 million. Nous avons donc 11 millions de recettes supplémentaires cette année, ce qui explique les grandes variations.

Par rapport à l'exécution budgétaire – nous ne parlons pas de la comparaison 2022/2023, mais du budget 2023 et du réalisé 2023 – globalement, les charges sont plus élevées qu'envisagé au budget, essentiellement en raison de la dotation et de la dépréciation liées à la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre. En dehors de cette incidence, le niveau de charges constaté aurait été globalement très inférieur à la provision, et en dehors de l'incidence des écritures situées au Kremlin-Bicêtre, les produits auraient été globalement inférieurs au budget, puisque nous aurions eu 142 millions de produits sur 144 millions. En raison de l'absence d'une reprise sur les créances locataires, en lien avec l'impayé, et des cessions d'actifs qui étaient prévues au budget et qui n'ont pas eu lieu, notamment le site de la Fédération française de Handball et la rue du Dispensaire – c'est essentiellement le premier, pour 5,8 millions – les charges auraient été inférieures au budget, notamment en raison de l'absence de la cession d'actifs.

Si nous n'avons pas de cession en produits, nous n'avons pas les sorties de valeur nette comptable comme nous l'avons vu. Nous avons une masse salariale inférieure aux prévisions, ainsi qu'une maintenance en retrait d'un million. À l'inverse, nous avons une régulation théorique de charges plus élevée qu'envisagé.

Le résultat comptable qui avait été envisagé au budget 2023, qui était un équilibre (nous étions à +105 000 euros), devient un résultat excédentaire de 2,4 millions en raison des éléments qui sont décrits.

Si nous raisonnons maintenant en termes d'autofinancement net HLM, c'est-à-dire en enlevant toutes les écritures du résultat qui sont des écritures strictement comptables et qui ne se traduisent pas par du *cash*, si nous parlons d'autofinancement, nous sommes à 2,8 %. Même si ce ratio est supérieur au seuil d'alerte, parce que sur les trois derniers exercices, il faudrait être inférieur à 3 %, en moyenne voire un exercice à 0 %, c'est un ratio qui continue de se dégrader (9 %, 6 %, 3 %) et qui doit inciter à porter une attention très significative aux évolutions prospectives.

Sur l'actif de notre bilan, donc sur l'analyse bilancielle, nous avons eu des dépenses d'investissement qui ont été réalisées à hauteur de 34,6 millions. Ce sont notamment des opérations de constructions neuves ou de VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) qui ont été réalisées en 2023. Nous avons un actif immobilisé net qui diminue en raison de la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, des créances qui continuent à s'élever, avec une progression des créances de 4,4 millions, soit +16,5 %, alors que dans le même temps, les recettes quittancées n'ont augmenté que de 3,4 %. La dégradation de la situation des locataires se confirme donc et augmente encore notre taux d'impayé. Il faut également rajouter que nous aurons une créance importante liée aux régularisations de charges à refacturer.

Face à cela, nous nous sommes organisés en 2023 et en 2024 pour être au plus près du précontentieux et du contentieux, puisque pour essayer de combattre l'impayé, il faut être au plus près de la naissance de l'impayé et ne pas tarder sur les traitements.

Nous avons une provision pour créance douteuse de l'ordre de 16,3 millions. Cette provision est basée sur une méthode très mathématique qui vous est rappelée dans l'annexe littéraire, c'est-à-dire que nous considérons que plus les dettes sont anciennes, plus elles doivent être dépréciées, ce qui est logique. Les dettes des locataires partis sont donc dépréciées à hauteur de 100 %, de même si la dette représente plus de 12 mois de quittance, etc.

En contrepartie de l'actif, nous avons un passif, notamment avec les dettes de valdey à l'égard de ses créanciers, qui lui permettent de financer ses actifs, mais aussi d'autres dettes dites d'exploitation. Nous avons des capitaux propres qui s'élèvent à 354 millions, contre 366,6 millions en 2022.

Ces capitaux diminuent pour deux raisons principales. Dans les capitaux propres, il y a les fameuses subventions d'investissement qui sont à notre bilan ; nous en avons sorti 11 millions en 2023. Nous avons également imputé 700 000 euros en minoration du boni de fusion ; ici, c'est l'intégration des frais de fusion qui avaient été comptabilisés sur les OPH de Vitry et Villejuif et qui viennent s'imputer sur les capitaux propres apportés à la fusion. Il y a eu des coûts de fusion, donc des capitaux propres à apporter, que nous imputons.

Sur le passif externe, nous avons également les provisions pour risque et charges, ainsi que nos dettes. Nos provisions s'établissent à 6 millions fin 2023 contre 10 millions fin 2022, en forte baisse en raison de la reprise pour la provision pour gros entretien dont nous avons parlé tout à l'heure. Les dettes du passif dit circulant sont essentiellement des emprunts, pour 379 millions en 2023 contre 415 millions en 2022. Nous avons une forte diminution en raison du transfert des emprunts dans le cadre de la cession, mais aussi du remboursement annuel du capital des emprunts, puisque nous avons mobilisé une ouverture de crédit. Sachez que nous allons le rattraper en 2024, parce qu'énormément de travaux sont lancés, nous venons de recevoir de nombreuses mobilisations d'encours. C'est aussi là que nous retrouvons les dépôts de garantie des locataires pour 6,8 millions.

Nous avons un total de bilan de 781 millions, avec une trésorerie qui est elle aussi fortement mobilisée pour les dépenses d'investissement 2023. Nous avons fait 34 millions de travaux, mais nous n'avons pas les emprunts en face, ils ont été débloqués en 2024. C'est une trésorerie qui est en baisse, puisqu'elle représente un peu plus de trois mois de quittance, en baisse depuis le niveau de 2021, où nous avons quasiment 8 mois de quittance et à peu près 5 ou 6 mois de quittance en 2022. Il s'agit d'une raison tout à fait conjoncturelle liée au fait que nous avons fait des dépenses et que nous avons eu les emprunts après, mais des fonds propres sont aussi apportés dans ces opérations, et c'est là où se situent ces fonds propres.

Monsieur AGEZ (Commissaire aux comptes) : Bonsoir à tous. Les comptes viennent de vous être présentés au travers du rapport financier. Dans les dossiers qui ont été transmis apparaissent les comptes dans leur intégralité, y compris mon rapport d'audit. Si vous en êtes d'accord, je ne vais pas vous en faire la lecture complète, mais vous donner les principaux points de ce rapport d'audit sur les comptes 2023.

Conformément à la mission que vous m'avez confiée, nous avons audité les comptes annuels relatifs à l'exercice 2023, qui sont annexés à mon rapport. Ces comptes comprennent le bilan du compte de résultat et les annexes, qui sont un élément important, puisqu'elles donnent des explications sur un certain nombre de sujets nécessaires à la compréhension de ces comptes.

J'ai émis une opinion de certification des comptes avec deux réserves cette année, et vous vous souvenez qu'il y avait également des réserves les années antérieures.

La première réserve concerne un point que nous avons déjà l'année dernière, à savoir les aspects liés au quittance dans sa globalité, qui recouvrent les aspects de créances locataires et de dépôts de garantie. Pourquoi cette réserve ? Parce qu'aujourd'hui, comme les autres années, deux sujets viennent perturber les éléments d'appréciation de ces cycles, sujets qui concernent des dysfonctionnements, des outils de gestion au sein de l'organisme, qui sont principalement liés à des problématiques de migration de systèmes d'information comptable liées aux différentes fusions, mais également au passage à la comptabilité commerciale des organismes juste avant leur intégration dans les fusions. Il y a vraiment deux choses qui sont venues perturber les comptes depuis ces fusions, y compris en 2022. Il y a également un certain nombre de points liés à des faiblesses – il s'agit davantage de faiblesses plutôt que de dire qu'il n'y en a pas – de procédures de contrôle interne dans le fonctionnement général, toujours liées à ces fusions, à ces problématiques informatiques qui viennent perturber la capacité à mettre en œuvre les procédures de contrôle interne.

Concernant ces points, nous n'avons malheureusement pas pu obtenir une assurance suffisante quant à l'exhaustivité et à la réalité des créances locataires et des dépôts de garantie, même si un travail conséquent

a été mené sur le sujet des dépôts de garantie, mais qui n'a pas encore abouti, raison pour laquelle nous ne pouvons pas lever la réserve dès cette année.

Nous avons un autre point, que nous avons également l'année dernière, qui concerne un certain nombre d'autres créances et dettes qui sont dans les comptes, qui proviennent là aussi de l'ensemble des organismes individuels liés aux fusions, qui sont des comptes qui n'ont pu être justifiés suite au passage à la comptabilité commerciale. En créances, nous avons 3 millions ; en dettes, nous avons 4 millions. Ce sont des éléments sur lesquels les services comptables et financiers vont travailler pour les déboucler, mais ils existent.

Au travers de ces éléments, nous avons un sujet toujours lié aux problèmes de migration informatique, des difficultés concernant les dettes des fournisseurs, sur ce que nous appelons la balance auxiliaire.

Pour ces raisons, j'ai dû émettre ces deux réserves. Néanmoins, les comptes sont tout de même certifiés avec réserves.

Par ailleurs, aujourd'hui, nous ne savons pas évaluer les potentielles régularisations futures et leurs impacts sur les comptes de votre organisme qui pourraient avoir des effets négatifs ou positifs, parce que cela peut être dans les deux sens, tant sur les capitaux propres que sur le résultat net.

Comme cela a été dit tout à l'heure, je veux également vous rappeler que mon rapport attire l'attention du lecteur sur un certain nombre de paragraphes qui sont dans l'annexe, notamment le premier paragraphe, à savoir les faits marquants de l'exercice. Cela a été longuement précisé concernant les impacts dans les comptes de la cession du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre. Tout le monde le sait, mais quelqu'un qui lit le rapport doit aller voir cette information, qui donne effectivement une information claire sur les impacts et sur le fait que le résultat a été impacté de 3 000 euros au titre de l'exercice 2023. Ce sont plutôt des masses à l'actif et au passif qui font bouger la présentation des comptes.

Un deuxième point concerne un changement d'estimation comptable portant sur la provision pour gros entretien. Vous savez que les organismes de logements sociaux et des bailleurs en général déterminent une provision pour gros entretien. Comme cela a été rappelé, la difficulté à se projeter fait que l'organisme s'est projeté non plus sur trois ans, mais sur deux ans, cela au regard de ses provisions et dépenses futures, dans un contexte où l'ensemble des organismes de logements sociaux en général va davantage vers de l'investissement et de la réhabilitation lourde que sur de la dépense de gros entretien au sens comptable du règlement comptable. En tout cas, il est important d'avoir en tête qu'il y a eu un changement d'estimation comptable.

Le dernier point concerne les régularisations des charges locatives, comme cela a été expliqué tout à l'heure, sur le fait qu'un certain nombre de postes et de créances sont à recouvrer auprès des locataires concernant ces régularisations, avec quelques retards et le fait que, par prudence, l'organisme a provisionné un million pour se prémunir malheureusement de difficultés d'encaissement de ces créances.

Comme vous le savez peut-être, je veux également vous dire que les sociétés et les organismes de logements sociaux doivent établir leurs comptes et les approuver, comme vous allez le faire tout à l'heure, au 30 juin de l'année. Ce délai n'a pas pu être tenu en raison du contexte, que vous connaissez, de difficultés de production des comptes. En revanche, il est important de rappeler que votre organisme avait effectivement demandé au tribunal de Commerce une prolongation de ce délai du 30 juin et qu'il l'a obtenu jusqu'au 31 octobre de cette année.

Au-delà du rapport, pour vous donner des éléments importants, je voulais remercier toutes les équipes comptables et financières, et vous, Madame, parce que c'est encore un processus difficile dans la production des comptes. Nous avons donc eu une phase d'audit importante. Les équipes ont été mobilisées, elles ont été disponibles pour répondre à nos questions, afin que nous puissions arriver à cette certification, certes avec réserves, mais quand même.

Je voulais donc vous remercier de ce travail, mais également vous indiquer que les différents sujets qui font l'objet de réserves, que ce soit cette année ou l'année dernière, ont fait l'objet de travaux des équipes. Elles ne se sont pas arrêtées l'année dernière, elles ont fait un travail qui permet d'améliorer la qualité des données comptables, même si ce n'est malheureusement pas encore abouti pour certains sujets, ce n'est pas encore terminé. Cela s'améliore, mais il y a encore ces réserves. En tout cas, il y a une dynamique pour

améliorer ces comptes, même s'il y a ces réserves. Il faut le retenir, parce que lorsque on est dans les comptes et dans toutes ces fusions, il y a tout de même un travail colossal de récupération et de traitement d'information, d'autant plus que les sujets liés à l'informatique ne sont pas simples et ralentissent le travail des équipes comptables et financières.

Voilà pour ce rapport. Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, je vous remercie.

Mme DELAHAIE.- Je vais dire un petit mot, d'abord pour vous dire qu'entre votre intervention et la période que nous venons de vivre avec le contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), pour moi, l'évaluation et le contrôle, c'est la démocratie, donc je n'ai jamais vu d'un mauvais œil ni le contrôle annuel du commissaire aux comptes ni les contrôles de l'ANCOLS, je le dis très tranquillement. J'en ai eu trois, peut-être même quatre, depuis que je suis Présidente.

Il n'y a qu'en démocratie que nous devons faire deux choses, à savoir évaluer les politiques publiques, ce que l'on ne fait pas assez selon moi, et contrôler les comptes publics et l'ensemble de nos activités. Nous n'avons donc pas de souci avec cela.

Néanmoins, cela me fait du bien, et je vous remercie de votre intervention, notamment de la dernière partie, parce que vous avez finalement résumé à vous seul la période que nous venons de passer, qui est celle de la fusion. La manière dont vous avez expliqué vos deux réserves nous fait du bien, tout d'abord parce que vous avez dit que cela s'améliorait, donc après avoir passé quelques heures avec les contrôleurs de l'ANCOLS, si j'ai apprécié leur contrôle, j'ai moins apprécié la mise en perspective qu'ils auraient pu avoir sur la raison pour laquelle nous sommes dans cette situation, qui n'est absolument pas le résultat ni des offices publics dont nous sommes issus ni du travail qui est fait depuis que nous avons passé cette fusion.

D'abord, la question de la fusion n'est pas notre choix, mais bien un choix qui a été fait par un gouvernement, lequel ne nous a donné aucun moyen pour arriver là où nous sommes aujourd'hui. Cela reposait essentiellement sur les équipes et sur la volonté politique. Je le dis, notre volonté politique est intacte, mais le travail des équipes pendant ces mois et ces années a été terrible. Elles ont été presque conclues par un contrôle ANCOLS qui nous rappelle que la fusion nous a fragilisés, donc merci à l'ANCOLS de nous faire cette conclusion.

Je reviendrai tout à l'heure sur l'ANCOLS, mais une phrase me fait toujours sourire – si cela ne me met pas en colère – qui dit que nous n'étions pas correctement préparés, sur l'impréparation à la fusion. Bien sûr que nous étions « impréparés », puisque nous ne voulions pas de la fusion et qu'elle n'est pas arrivée de notre fait.

Sur les deux réserves que vous mettez, le dysfonctionnement des outils de gestion, c'est vrai, notre fragilité avec nos outils de contrôle interne, évidemment, mais si nous avons eu le temps nécessaire – à savoir 10 ans, selon moi – pour faire ce que nous avons fait en deux ans, je pense que nous n'en serions pas là.

D'autre part, nous l'oublions souvent parce que c'est passé juste avant la fusion, mais le passage à la comptabilité commerciale, qui est un fait, nous été imposé dans les calendriers alors que nous n'avions finalement rien demandé.

Je voulais donc vous remercier de votre impartialité et de votre mise en perspective de ces deux réserves, qui sont deux difficultés, mais qui sont bien explicitées. Maintenant, la situation est ce qu'elle est, elle est fragile pour notre organisme, mais elle tient aussi essentiellement aux raisons que nous avons explicitées dans la lettre, qui est devenue un vœu, à la Ministre. Entre la question de la fusion et les attaques qui ont été faites sur le logement public, je pense que nous avons une bonne cartographie de la situation et de la fragilité dans laquelle nous sommes.

Je voulais dire une chose : le logement public, pour moi, c'est comme le système de santé publique, c'est comme l'Éducation nationale, il doit être pris en charge par des politiques publiques. Je le dis souvent, mais si on devait facturer à chacun d'entre nous ce que notre éducation ou l'éducation de nos enfants coûte, aucun de nous n'aurait été capable d'aller à l'école et de s'éduquer ou d'avoir permis à ses enfants d'accéder aux connaissances. Le logement public, c'est pareil : s'il n'est pas aidé par la puissance publique et par l'État, nous n'arriverons pas à avancer sur cette question avec la seule capacité financière des collectivités territoriales, ou en tout cas de l'échelon local.

La deuxième chose, vous en avez évidemment parlé, ce sont les 36 millions de la RES qui nous manquent.

Je voudrais dire encore une dernière chose, c'est qu'il y a des données qui sont des données de notre pays... On a vite oublié le quoi qu'il en coûte, mais le quoi qu'il en coûte s'est étalé sur plusieurs années et nous sommes en plein milieu du quoi qu'il en coûte, même si maintenant, nous ne sommes plus tellement sur le quoi qu'il, mais davantage sur ce qu'il vous en coûte. Sur 2023/2024, Marianne me tendait un des rapports qui a été fait encore cette année par la Fédération sur le fait que notre capacité d'investissement, sachant que je parle de la nôtre, mais il s'agit de l'ensemble...

En effet, ce sont des rapports qui touchent l'ensemble des offices de la Fédération, donc cela nous fait aussi du bien, même si la situation est difficile, de nous rendre compte que ce n'est pas Valdey, mais l'ensemble de la filière qui est en grande difficulté. C'est évidemment la mise à mal de notre capacité d'investissement, la hausse des taux d'intérêt, la hausse de la taxe foncière sur le bâti. Il n'y a que Fatah qui est là, mais si les maires et les conseillers municipaux décident d'augmenter la taxe foncière, c'est bien parce qu'il faut trouver du financement pour les politiques publiques, pour les citoyens de nos villes. Nous, nous sommes les premiers propriétaires, donc c'est nous qui payons la facture. Il y a évidemment aussi l'inflation. Quand je parlais du quoi qu'il en coûte, c'est vraiment le retour de bâton de la crise que nous traversons.

Qu'est-ce que cela fait ? Cela fait une baisse de la trésorerie, laquelle va nous fragiliser pour plusieurs années.

Nous sommes donc dans cette situation. Nous continuons à militer, c'est-à-dire à mobiliser des énergies, essayer de réfléchir, et surtout continuer à expliquer aux gens pourquoi nous sommes dans cette situation. Je vous remercie, parce que dans votre intervention, vous contrôlez, vous êtes clair sur les réserves, mais vous remerciez également notre personnel, lequel, excusez-moi, en « prend souvent plein la tête », parce que les charges ne sont pas faites, parce que « est-ce que c'est comme cela qu'il fallait prévoir ? » ou « est-ce que c'est comme cela qu'il fallait faire ? »

Nathalie VILLEGIER sait très bien à quel point je la remercie d'être à la Direction financière de cet office et combien je remercie les équipes, parce qu'il est vrai que nous sommes dans une situation fragile, mais je pense que si nous n'avions pas de bons professionnels avec nous, nous serions dans une plus grande difficulté aujourd'hui. Nathalie, vous remerciez donc également, au nom du Conseil d'administration, les équipes qui vous accompagnent dans cette tâche.

Je voulais dire une dernière chose sur l'écologie, c'est la note que me montrait Marianne il y a quelques minutes, sur la capacité qu'auront la plupart des offices, si ce n'est tous les offices publics de France, à se conformer à la stratégie nationale bas carbone et à la loi Climat, parce que je ne sais pas comment nous allons arriver à nous mettre en conformité avec si peu de moyens et une situation fragile.

J'écoutais France Inter encore ce matin, il y avait trois minutes sur le café : « Ne mettez plus de capsules, il faut aujourd'hui moudre son café ». Cela m'a rappelé ma grand-mère qui nous faisait moudre le café. Je pense que tout cela, c'est quand même pour nous « enfumer ». La réalité, c'est que lorsque, dans une ville, un bailleur arrive à faire de la réhabilitation, de la rénovation, il baisse les coûts des locataires, il baisse les coûts de l'énergie, mais cela demande des moyens publics. Ce n'est pas parce que je n'achèterai plus de capsules pour mettre dans ma Nespresso que cela va régler la question du climat dans mon pays. En revanche, il y a de grands choix à faire, que nous ne faisons pas.

En tout cas, merci à l'un et à l'autre de votre professionnalisme, qui nous aide à voir les choses... Moi, j'aime toujours mieux être optimiste que pessimiste, mais je pense qu'avoir une juste vision de la réalité nous permet probablement de nous dire que peut-être, à un moment ou à un autre, si nous n'avons pas encore une autre loi qui nous tombe dessus comme celle de la fusion, nous pourrions peut-être imaginer sortir de ce tunnel de grandes difficultés.

Y a-t-il des personnes qui souhaitent intervenir ?

M. AGGOUNE.- Je m'associe à toi, Carine, pour le remerciement de la pédagogie qui a été faite ce soir et pour les documents envoyés. Je le dis, faire des comptes et de la comptabilité publique, ce n'est pas évident, même si elle a basculé commercialement. C'est très clair, ce n'est pas réjouissant, mais c'est très clair. Je voulais donc saluer ce travail.

Ce n'est pas tant ce qui a été évoqué en 2023, mais ce qui se projette en 2024-2025, au regard des éléments qui ont été donnés. Sur les deux réserves que vous faites, je ne sais pas si demain ou après-demain il y en aura deux, quatre ou six, au regard de la situation. Je pense que le vœu, le courrier que nous avons fait, va dans ce sens-là.

Il y a sûrement des préconisations à faire lorsque l'on parle de 3 millions d'euros de dettes au niveau des locataires, si j'ai bien entendu, et même un peu plus, sur comment aller chercher encore et regarder socialement quelle est la difficulté de nos locataires, s'il y a une vraie difficulté – nous pouvons accompagner et je sais que les services de Valdevy le font – c'est-à-dire comment aller chercher des moyens pour faire en sorte...

C'est là où je veux dire un mot : comment faire en sorte que dans le plan stratégique de patrimoine, ce qu'on s'est dit depuis le départ – je parle ici en tant que maire de Gentilly, parce que j'ai une double casquette – que les programmations des réhabilitations et des constructions soient équilibrées sur les différents secteurs du territoire de Valdevy, dans les différentes villes, que nous ayons toujours cette boussole ?

Ce que nous faisons aujourd'hui, ce que nous ferons demain et après-demain sera très compliqué, nous allons sûrement être amenés à faire des choix politiques extrêmement difficiles pour nos locataires, donc il faut que nous arrivions à trouver un bon équilibre et que l'équilibre soit respecté jusqu'au bout, que tout le monde s'y retrouve dans toutes nos opérations. Je sais néanmoins qu'il sera difficile, Madame la Présidente, de trouver un équilibre.

Mme DELAHAIE.- À un moment, cette question viendra jusqu'à ce Conseil d'administration, donc je me lance. La question de la CGLLS va se poser à un moment où à un autre si nous continuons sur cette même lancée.

Nous devons probablement travailler sur les calendriers, mais il est certain qu'il faudra retravailler les options que nous avons mises sur la table, ne serait-ce qu'il y a un an.

Dans les mois qui viennent, il y aura de toute façon un gros travail à faire, que nous avons commencé à mettre sur la table entre nous, pour regarder les impondérables ville par ville. Lorsque je parlais par exemple des changements d'étiquette, ce sont des impondérables qui ne nous appartiennent pas et qui vont grandement nous impacter.

Je ne veux pas ouvrir un débat ce soir, mais je veux dire à chacun que tout ce que nous sommes en train de nous dire ce soir aura des conséquences dans les mois qui viennent, et probablement des conséquences importantes. Néanmoins, tu as raison, Fatah, nous garderons en tête que les dispositions que nous devons prendre nous permettront de garantir que chacun continue d'avoir un logement digne, mais nous devons également pouvoir améliorer là où nous n'avons pas eu la capacité jusqu'à aujourd'hui de faire des réhabilitations. Effectivement, j'ai l'impression qu'à notre échelle, c'est nous qui nous soucions des citoyens et des citoyennes parce que c'est nous qui les rencontrons chaque jour, et que des dispositions sont prises un peu plus haut, où finalement, on ne côtoie pas énormément de locataires.

Il y a une grande cohérence dans ce Conseil d'administration ce soir, c'est notre fragilité financière et nos difficultés au regard... Cela commence par la lettre au Ministre, et vous allez voir que dans l'ordre du jour, nous avons aussi l'augmentation des loyers.

Je vous propose donc d'approuver les comptes. Je vous propose de décider d'affecter les résultats excédentaires de 2 432 094,60 euros de l'exercice 2023 au compte « reports à nouveau », dont 499 903,97 euros provenant des activités relevant du siège au compte « reports à nouveau ».

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

J'ai oublié de vous dire que je vous propose – je ne sais pas s'il faut un vote pour cela – de retirer la délibération n° 9 sur la suppression des CCO (Conseils Communaux d'Orientation), pour la simple raison que je pensais que la discussion avait été assez claire avec l'ensemble des membres de la Vice-Présidence, mais ce n'est pas le cas, donc je souhaiterais à nouveau avoir un petit échange avec chacun et chacune.

Rappelez-vous, les CCO (Conseils Communaux d'Orientation) sont des conseils que nous avons mis en place au moment de la fusion pour permettre, avant de nouvelles élections, notamment de représentants des locataires, que tout le monde puisse siéger. Nous avons donc désormais des Conseils communaux locaux sur l'ensemble de notre office. Je souhaite néanmoins que nous en rediscutions, parce que nous avons eu des discussions en marge. Ce sera mieux de le remettre au prochain Conseil d'administration. La délibération n° 9 est donc retirée.

Je vous propose maintenant de passer au rapport définitif de l'ANCOLS.

Délibération n° 1 : Rapport définitif ANCOLS

Mme DELAHAIE.- Vous savez que nous avons été contrôlés par l'ANCOLS pendant plusieurs mois, nous avons reçu les conclusions fin septembre. J'avais été reçue une première fois avec la Direction générale pour une première présentation, puis nous avons eu la possibilité de donner quelques informations, mais qui n'ont pas beaucoup servi, puisque les choses n'ont pas énormément bougé.

Nous vous avons mis les conclusions, et notamment les observations. Nous vous avons envoyé le document, donc si vous souhaitez formuler des observations ce soir, je vous propose de les recueillir. S'il y a un contrôle et évaluation, je vous propose que nous fassions une réunion de travail avant le prochain Conseil d'administration pour vous permettre encore d'avoir un moment pour lire ce document et peut-être nous formuler d'autres observations, afin qu'au prochain Conseil d'administration, nous puissions clôturer ce dossier et l'envoyer à l'ANCOLS, puisqu'il doit être envoyé quatre mois après sa réception. Je l'ai réceptionné officiellement le 16 septembre, donc je dois le faire parvenir à l'ANCOLS le 16 janvier.

Ce n'est pas du tout une obligation, mais je souhaite que ce soit le plus transparent possible, donc je vous propose que nous puissions faire une réunion avec ceux qui le souhaitent dans le courant du mois de décembre pour que vous puissiez reposer des observations, mais qui seront les dernières, puisque les services doivent ensuite travailler sur les remarques que vous ferez – vous en aurez peut-être déjà ce soir – et nous devons l'envoyer à l'ANCOLS vers le 16 janvier.

M. CELATI.- J'avais bien noté qu'il fallait un retour quatre mois après le lendemain de la réception, soit le 17 janvier, et je voulais savoir s'il y aurait une réunion spécifique.

J'avais tout de même une question. Il est fait allusion à des sanctions, il y a notamment faute grave. Quelles pourraient être les sanctions ? Par exemple, chez les salariés, une faute grave, c'est la porte, sans indemnités, sans rien. À la limite, on part le lendemain. On vous laisse les congés payés, et encore, c'est grâce à une loi européenne. C'est donc *a priori* la sanction.

Sans cela, j'ai vu les réponses sur le rapport, qui me vont *a priori*.

Mme PICARD.- C'est effectivement quatre mois à réception, donc nous nous sommes fixé comme objectif de l'envoyer avant le 16 janvier.

Dans le processus de l'ANCOLS, il y a un porté à connaissance, qui est l'objet du Conseil d'administration, c'est-à-dire qu'il faut pouvoir montrer que vous avez bien eu l'ensemble des pièces, avec, dans un premier temps, un rapport que nous avons transmis, par rapport à un rapport intermédiaire qui nous a été transmis au mois de juin. Nous avons donc transmis des premières pièces, dont vous avez été destinataires également, cela dans un souci de parfaite transparence.

Nous avons quatre mois pour transmettre de nouvelles observations, ce qui marquera la publication définitive du rapport, notamment sur le site internet de l'ANCOLS.

Jusqu'à présent, ce sont des informations qui restent à l'intérieur du Conseil d'administration et qui n'ont pas vocation à être diffusées, puisque le rapport n'est pas publié. On nous a notamment signalé – je ne l'avais pas vu moi-même – que nous devons flécher des questions d'anonymisation à l'ANCOLS pour que ce ne soit pas publié. Cela fait partie des premières observations et nous y veillerons.

En ce qui concerne les aspects de sanction, il y a un comité de suivi à l'ANCOLS. Suite à la publication du rapport définitif, une réunion aura lieu au sein des services de l'ANCOLS, lesquels vont flécher. C'est ce qui a eu lieu sur certains organismes précédents, comme Vitry, Villejuif ou Opaly, lors des derniers rapports de l'ANCOLS. Ce comité de suivi fixe une sorte de calendrier auquel l'organisme doit répondre *via* des délibérations au suivi des irrégularités potentielles qui sont fléchées.

Lorsque nous avons été auditionnés avec la Présidente, je leur ai posé la question des sanctions. Il s'avère qu'il n'y a pas de sanction, notamment à mon encontre, d'un point de vue pénal, puisque nous n'avons aucune irrégularité de cette sorte. Finalement, tout ce qui est relevé dans ce rapport est assez classique, en particulier suite à une fusion.

Pour autant, si la question était de connaître les sanctions à l'encontre des salariés, puisque je suis salariée de l'organisme, s'il y avait sanction à mon encontre, cela relèverait du pouvoir de la Présidente et du Conseil d'administration, si telle était votre question.

M. CELATI.- Je m'interrogeais sur des possibilités de sanctions au ministère public.

Mme DELAHAIE.- Oui, ce n'était pas forcément sur toi.

M. CELATI.- Tout à fait.

Mme PICARD.- Je répondais globalement, parce que pour être tout à fait transparente, nous avons demandé si des sanctions autres étaient soulevées. Il peut y avoir des sanctions pécuniaires dans le cadre du rapport de l'ANCOLS, dans le suivi du contrôle.

Mme DELAHAIE.- Il y a des choses que nous allons rectifier, mais par exemple, je trouve que les attributions qui nous ont été reprochées sont des choses sur lesquelles nous avons été de bonne foi.

Sur la question des membres des CALEOL (Commissions d'attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements), qui ont outrepassé leurs compétences en désignant un candidat sur un logement réservé dont la présentation n'était pas déterminée à l'ordre du jour, nous avons pris un candidat qui était passé à une CAL dans le souci de ne pas laisser un logement vide. Afin qu'une personne ne reste pas dehors, nous avons pris ce candidat, lequel était déjà passé en CAL, mais nous ne l'avons pas refait passer par l'ordre du jour.

Si on le lit ainsi, on a l'impression que c'est une grosse malversation. J'ai promis que nous ne le ferions plus, mais nous l'avons fait en toute transparence sans penser que nous commettons un crime de lèse-majesté. Des choses nous sont reprochées qui ne sont pas d'une très grande gravité, parce que le logement était bien vide, que nous n'avons pas mis quelqu'un avant quelqu'un d'autre, et surtout, la personne qui y a été mise correspondait à tous les critères pour être locataire de notre parc locatif. Néanmoins, quand on le lit comme cela, on peut se dire que... D'ailleurs, lorsque je l'ai lu, j'ai demandé quel était ce dossier, ce à quoi on m'a répondu que c'est moi qui l'avais pris en charge.

C'est pour vous dire à quel point on ne se rend pas toujours compte. Il y a des choses qui ne sont pas très graves, mais que nous avons pu rectifier et que nous ne ferons plus, c'est promis.

M. LADIRE.- Bonsoir à tous.

Il y a une remarque sur un élément, sur la ville de Villejuif. Antonin COIS, sur les commissions que nous avons également dans nos CALEOL, nous avons des logements fléchés par la Préfecture sur lesquels nous positionnons des candidats qui viennent d'autres villes, alors que parmi les personnes qui demandent des logements chez nous, beaucoup sont reconnues DALO (Droit Au Logement Opposable) et sont en attente de logement, que la Préfecture ne flèche pas. Je trouve donc la remarque un peu inopinée de nous dire que ce n'est pas très bien de le faire et que ce n'est pas un avis qui fait qu'on donne un refus... Or, nous ne donnons pas un refus.

Je partage ce que Villejuif a dit, donc je vais adresser un courrier à la Préfecture. Lorsque la représentante vient à la CALEOL, nous lui disons de nous flécher des personnes qui sont de la ville. S'il faut lui donner les dossiers en amont, nous pouvons très bien le faire, puisque c'est une extraction à faire. Elle dit que nous ne faisons pas l'extraction en travaillant sur le SNE (Système National d'Enregistrement), mais nous sommes en très forte capacité de le faire, nous sommes en mesure d'être force de proposition.

Néanmoins, au vu de la situation tendue au niveau du logement, vous avez des personnes qui habitent à Aulnay et qui vont travailler à l'opposé, par exemple à Courbevoie, dans le 77, et que nous faisons loger à Vitry-sur-Seine, pour que les gens viennent faire des refus. En plus, ce n'est pas comme s'il n'y avait que le premier candidat qui était comme ça, c'est aussi le deuxième, le troisième. Nous allons donc avoir un logement qui va revenir. Si cela nous revient, tant mieux, mais si nous pouvions nous éviter cela, parce que des gens attendent et nous sollicitent avec des situations parfois catastrophiques, donc lorsque nous avons un logement et un taux de rotation qui n'est pas assez fort, si nous pouvions éviter cela...

C'est pour cela que ce type de remarque, non pas que cela m'énerve, mais je trouve que c'est parfois un peu incohérent.

M. COIS.- Nous parlions de Villejuif, donc je dis un mot sur ce qu'il s'est passé. Des remarques sont faites dans le rapport de l'ANCOLS sur la commission d'attribution de Villejuif en interrogeant la légalité de la procédure. En réalité, c'est quelque chose que nous avons été tout à fait fiers de porter.

Nous avons indiqué à la Préfète qu'il n'était effectivement pas acceptable que des personnes qui n'ont aucun rapport avec notre ville se voient positionner sur des logements, sachant que nous avons une définition large du rapport à la ville : c'est quelqu'un qui y vit, c'est quelqu'un qui y travaille, c'est quelqu'un qui veut venir vivre à Villejuif, ce n'est pas forcément quelqu'un qui est déjà dans la ville, mais quelqu'un qui a une bonne raison d'y être ou qui travaille juste à côté. Nous avons effectivement des dossiers qui nous arrivaient sans aucun lien, voire sans aucun désir de venir. Il nous est arrivé plusieurs fois de nous faire interpellé par des habitants de Villejuif qui étaient en désaccord avec le fait même d'être venus dans la ville.

Nous sommes donc sur des situations complètement incohérentes, alors même que, malheureusement, la misère explose et que le nombre de demandeurs DALO est suffisamment important pour que nous n'ayons pas des situations comme celles-ci.

Nous avons simplement rappelé à la Préfecture que ces situations existaient, que nous étions en mesure de les identifier et de les flécher et que nous refuserions dorénavant d'attribuer des logements à des personnes dans des situations telles que je décrivais, c'est-à-dire sans aucun rapport avec la ville de Villejuif. Nous avons donc dû mettre en place un rapport de force, y compris avec un rendez-vous du maire avec la Préfète et un courrier nous rappelant l'illégalité de la procédure pour obtenir qu'on nous flèche dorénavant des personnes obéissant à cette définition.

En soi, c'est effectivement une situation pointée par l'ANCOLS, et c'est logique qu'ils le fassent, puisque c'est un rappel de la règle, mais c'est une situation sur laquelle, en tant qu'élus, nous assumons complètement de procéder de cette manière à ce moment-là.

M. AGGOUNE.- Je ne sais pas comment qualifier mon sentiment intérieur, si je suis énervé ou si je suis en colère sur ce sujet. Comme Carine l'a évoqué, il est normal, en termes de démocratie, de transparence et d'évaluation des politiques publiques, d'être contrôlé pour être « bien dans les clous ». Pour autant, j'apporte une nuance et je souscris à ce qu'a dit Antonin. J'ai toujours défendu cette position ici et par ailleurs dans des discussions diverses, dans différents endroits. Faut-il se mettre à la limite de la légalité ? Je pose le principe.

Lorsque tu parlais de la maire de Nogent ou du maire de Saint-Maur, nous revenons souvent à ces débats, que la Préfecture agit simplement comptablement pour avoir le compte de DALO et ne pas être attaquée, tout simplement. Ils disent : « Celui-là arrive à échéance, donc il faut que je le propose, sans quoi je me mets en danger ». J'aimerais donc que l'ANCOLS se positionne là-dessus.

Pour étayer mon propos, Madame la Directrice, quelle sera la réponse ? Je pense qu'elle doit être technique, c'est clair, mais également politique. Chaque sujet doit être traité d'un point de vue technique, dans la règle et dans la légalité, mais doit aussi être mesuré au sens politique du terme.

Je le dis, nous avons un contrôle CRC (Contrôle des Règles de Construction) actuellement, nous avons eu un prérapport, nous aurons le rapport provisoire, puis nous aurons le rapport définitif, et c'est ce que vont regarder les gens, à savoir le rapport et les réponses de la Ville, du bailleur ou autre.

Je le redis, je pense que nous n'arriverons pas à faire de la gestion dans nos villes et dans nos offices. Je ne suis pas à la Présidence, Carine, j'en conviens, je suis simplement administrateur et je vote, c'est toi qui es la Présidente, mais si nous n'y sommes pas un peu plus fortement politiquement...

Après, il faut être suivi par ses locataires. Toutes les initiatives que nous avons lancées, que nous avons faites en termes de rassemblement et de mobilisation, cela a toujours été très dur et c'est encore très dur, mais je pense que dans les réponses, il faudra vraiment être *punchy* et politique, parce que ce qui nous attend va être terrible, comme tu l'as dit tout à l'heure.

Avant de venir ici, j'avais une permanence logement dans mon bureau. Je veux bien qu'on me dise des choses, mais tu évoquais tout à l'heure la moyenne d'âge – ou c'était peut-être Nathalie – du logement social dans nos villes, à savoir 45 ans, donc imaginez bien qu'à 45 ans, la garantie d'emprunt est finie pour un certain nombre de bailleurs, et tous ne sont pas – je le dis et je l'assume – à la hauteur de Valdevy. Les gens disent Valdevy dans nos villes parce que c'est plus facile de taper sur nos épaules et d'être à portée de « baffes », mais tous les autres, leur garantie d'emprunt est terminée, les contingences passent « sous le nez », fondent comme neige au soleil, et ce ne sont que des gens de l'extérieur, comme la définition que tu as évoquée, Antonin, qui viennent à Gentilly, qui viennent consommer. Tant mieux, parce que je ne suis pas sectaire, je ne fais pas de l'autocratie ou autre chose, mais je pense qu'il faut être très politique dans le message, sans quoi nous n'y arriverons pas.

Je précise que je ne suis pas résigné, mais simplement en colère.

Mme DI MERCURIO.- Je vais avoir un propos un peu plus nuancé. L'ANCOLS fait partie des outils du secteur du logement social qui sont absolument essentiels, parce que cela permet d'évaluer et de contrôler les organismes HLM et que cela fait justement partie des leviers qui permettent de garantir que les organismes HLM soient solides. Rappelons-nous également que pour chaque opération, il y a des garanties d'emprunt, et que si celles-ci ne sont jamais actionnées, en tous les cas par les collectivités locales, c'est bien parce que les bailleurs sont soumis à l'autocontrôle par leurs fédérations, parce qu'ils sont contrôlés par l'ANCOLS et parce qu'ils ont une bonne gestion.

Je trouve que le rapport de l'ANCOLS, même s'il peut être considéré un peu dur, est intéressant. Il ne fait pas de pas de côté par rapport à ce qui a été dit précédemment sur les comptes 2023, mais il met tout de même en exergue les sujets sur lesquels il faut se mettre en conformité et en application des textes applicables dans le secteur du logement social, que ce soit sur les attributions ou autres, et il met également en exergue les pistes d'amélioration sur lesquelles Valdevy devra avancer, que ce soit sur les sujets de contrôles internes, de gestion des impayés ou de choix patrimoniaux que nous aurons à faire collectivement, notamment sur la question du PSP. Je vous invite d'ailleurs à le lire attentivement, parce que je trouve que c'est très structurant pour la suite.

En effet, comme tu l'as dit, Fatah, nous serons demain face à des choix qui seront absolument importants sur la capacité actuelle de Valdevy, au regard de ses produits d'exploitation et des ambitions très fortes que nous portons chacun dans nos villes, en matière de patrimoine. La question sera la suivante : sommes-nous en mesure de faire ou pas et quelles sont nos marges de manœuvre ? C'est le sujet sur lequel il faudra prendre des décisions en la matière, qu'il faudra prendre très vite, parce que nous portons tous des enjeux auprès de nos habitants et de nos habitantes, et tout particulièrement des locataires du parc social présents, sur les questions de réhabilitation de patrimoine, mais aussi des nouveaux que nous aimerions accueillir à travers la production neuve. C'est donc un sujet très important.

Je salue vraiment les équipes, parce que je sais combien il est prenant et fatigant, parfois même épuisant, d'être soumis à ce contrôle. En tous les cas, tous les bailleurs sociaux sont soumis à ces contrôles ANCOLS de façon un peu périodique, et c'est un exercice nécessaire pour la suite, même si fastidieux, et qui permet encore une fois de donner des pistes d'amélioration et les points clefs sur lesquels il faudra que nous travaillions pour avancer et faire en sorte que Valdevy puisse avoir la solidité financière pour porter les ambitions qui sont les siennes.

M. AGGOUNE.- Je sais que nous entamons un débat, pas de souci, je l'ai dit et Carine l'a rappelé, sur l'ANCOLS, sur la démocratie, sur l'évaluation des politiques publiques, sur le fait d'être audités, etc. C'est déterminant, c'est une question de démocratie, comme cela a été évoqué, et d'enjeu d'avenir.

Sur ce que tu évoques, Céline, la question des marges de manœuvre et de comment nous percevons l'avenir, pour moi, nous sommes « à l'os » aujourd'hui. Cela a été rappelé, nous sommes « à l'os ». Que faut-il faire ? C'est la pente sur laquelle on souhaite nous amener, c'est le cas depuis trois ans, cinq ans, dix ans, à savoir : est-ce qu'on vend le logement social pour trouver des marges de manœuvre ? C'est ce qu'il faut se dire. Nous avons une délibération qui interdit de vendre notre logement social, donc est-ce que demain, au regard des enjeux et de tout ce qui a été évoqué sur les 16 000 et quelques logements qu'il reste à réhabiliter... Excusez-moi, je n'ai pas tout, mais il doit en rester 10 000 ou 12 000, ou peut-être 6 000, 8 000, puisque nous sommes plus ambitieux que les autres à Valdevy.

Faut-il vendre du logement social, une partie dans différentes villes, celui qui est le plus attrayant, celui qui va tout de suite avoir un gain significatif pour refaire ? Je ne vois pas d'autres marges de manœuvre que les combats politiques, qui sont compliqués, à savoir le RLS, le livret A, 10 millions en deux ans, la réaumentation de nos impôts dans nos villes, c'est vrai, chère Carine, la majoration des bases, avec 2 millions supplémentaires. À part vendre le logement social, je ne peux pas. Je ne suis pas sûr qu'au prix du marché, les gens qui y habitent pourront l'acheter. Je ne sais pas, je lance peut-être le débat, mais pour l'instant, je n'y suis pas favorable.

Les gens que je côtoie au quotidien dans ma ville veulent rester à Gentilly. Ils veulent du mieux, ils veulent du réhabilité, ils veulent du neuf, ils veulent ceci et cela, mais ils veulent continuer à vivre dans nos villes et cela au prix des loyers qu'ils payent. C'est donc une vraie question. Si le débat a lieu, il aura lieu si c'est nécessaire, c'est le principe du Conseil d'administration et des maires, mais je suis loin d'être convaincu qu'il faille vendre notre patrimoine social, mais c'est là où ils veulent nous emmener dès le départ. J'avais eu l'occasion de croiser Benoist APPARU il y a deux ans et demi quand il était Président d'In'Li, il a beaucoup défendu cela lorsqu'il était ministre.

Mme CHARBONNIER. - Je suis également pour le contrôle et l'évaluation des politiques publiques. Le rapport de l'ANCOLS, ce n'est pas ce qui m'irrite, mais j'ai été très irritée en lisant celui-ci. Je me sens « valdevyenne », j'habite à Arcueil depuis 60 ans, je participe aux travaux du Conseil d'administration, lesquels me semblent assez transparents. On nous donne des explications, nous avons vécu la première étape de la fusion, la deuxième étape de la fusion, le départ du Kremlin-Bicêtre, les problématiques de pompage par les différentes politiques gouvernementales.

Lorsque l'ANCOLS est venue dans les bureaux, elle a entendu ce que nous entendons comme explications, c'est-à-dire pourquoi sommes-nous dans cette situation sur un certain nombre de sujets, et je pense qu'elle ne l'a pas entendu. J'ai pris ce rapport un peu comme un rapport à charge. Quand on dit que nous avons manqué d'anticipation pour mettre en œuvre les éléments de la fusion « nickel chrome », aussi bien sur la comptabilité et sur tout ce qui a été cité, je trouve cela un peu offensant. Je l'ai ressenti ainsi et je voulais le dire, je le dis avec mes mots.

Je travaille également au sein de la CALEOL depuis maintenant plusieurs années, Carine peut le dire, et on me connaît pour rappeler systématiquement que la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) est quand même un peu outrancière en faisant des propositions d'attribution qui sont des situations de personnes qui habitent dans le Val-de-Marne, et parfois hors Val-de-Marne.

Je ne dit pas qu'il y avait des irrégularités, mais je reprends ce que disait Monsieur AGGOUNE ou Monsieur LADIRE, c'est-à-dire que nous avons les moyens, parce que nous avons des demandeurs de logement dans chacune de nos villes qui attendent depuis plusieurs années des logements dans leur ville, et je pense que la politique d'attribution ne devrait pas être celle qu'elle est. Compte tenu de la politique que nous devons mettre en place, il n'y a effectivement pas d'irrégularité, mais je pense tout de même que la réponse de caractère politique est aussi importante au regard des demandeurs de nos villes.

M. LESPINASSE. - Nous avons écouté les propos de chacun et chacune concernant le rapport de l'ANCOLS, mais pour nous, sous un autre angle, les locataires sont aussi un outil de contrôle, de gestion et de transparence qui amène également le bailleur à améliorer. Nous avons vu que vous avez réalisé le CUS (Convention d'Utilité Sociale). Vous l'avez réalisé, vous l'avez produit. C'était une demande de l'ANCOLS, donc nous nous en félicitons.

Il y a aussi des choses qui font que l'ANCOLS est là pour améliorer la satisfaction des locataires, le rendu, le service, la gestion financière et la transparence au niveau des attributions, puisque les locataires sont très demandeurs de transparence. C'est pour cela que je pense que l'ANCOLS l'a peut-être pointé, ils ont fait des observations, et c'est maintenant à la Direction de Valdevy de produire des réponses, mais sachez que c'est un outil de contrôle. Nous aurons des pistes d'amélioration.

Cela se rejoint aussi par rapport au commissaire aux comptes, la fusion, etc. Nous sentons bien qu'il y a des connexions sur la fusion et la migration des données qui n'avaient pas été en temps et en heure. Je ne connais pas tout le contexte, mais par rapport au commissaire aux comptes, nous voyons bien qu'il y a quand même des similitudes au niveau du rapport.

Nous nous en félicitons, c'est un outil de contrôle, c'est de la démocratie, comme vous l'avez dit. Il y a des pistes de solution, mais il n'empêche que sur l'état financier, il y a tout de même un déficit structurel, ce qui est une alerte. Le contrôle financier est un risque que le contrôle des bailleurs doit prendre en compte, si le déficit est encore structurel, donc l'IRL, ainsi qu'une augmentation qui serait amenée si la CGLLS était amenée à intervenir. Nous avons tout de même un risque, raison pour laquelle des pistes de solution devront être explorées pour l'amélioration des finances.

Je vous remercie.

M. CELATI.- Je voudrais préciser mon propos de tout à l'heure. La question était de savoir quels étaient les moyens de rétention ou de pouvoir qu'il avait contre l'organisme par rapport à l'OPH. J'ai pris l'exemple du côté des salariés, mais ce n'est pas le problème, nous sommes bien d'accord. Pourquoi ? Donne-t-il simplement des conseils ou faut-il être « dans les clous », etc. ? Partant de là, faut-il mettre le « doigt sur la couture du pantalon » ? Nous allons peut-être rentrer dans la prochaine réunion pour la réponse, mais quelle est la stratégie ? Quelles sont les résistances possibles par rapport à certaines directives ?

Nous allons aussi essayer de faire une réponse politique, c'est dans ce sens que je posais la question.

Mme DELAHAIE.- Je voulais donner mon point de vue au moment de la réunion, mais je vais le donner dès à présent.

Je crois que j'ai fait trois contrôles ANCOLS, donc j'ai été auditionnée trois fois en sortie d'ANCOLS, et c'est la première fois qu'il y a une telle dichotomie entre les règles du jeu et les conclusions. J'adhère tout à fait à ce que tu dis sur la question réglementaire, mais nous avons été jugés sur une règle du jeu qui ne correspond pas au projet que nous avons. Par exemple, dans les discussions avec l'ANCOLS, toute la partie proximité n'est pas censée exister, la question des élus de terrain, tout ce que tu peux rapporter. Ces questions ne sont pas dans le curseur de l'ANCOLS, c'est-à-dire que savoir si le maire de Villejuif va à la Préfecture pour demander, ce n'est pas leur problème. J'ai eu des réponses très politiques, polies et polissées, mais politiques. Très sincèrement, ils m'ont écoutée en me disant que ce n'était pas leur problème. Eux, ils sont là pour donner un cadre, qui doit être respecté.

Pour être très claire, sur toutes les questions réglementaires sur lesquelles nous pourrions intervenir, nous le ferons, par exemple cette question d'ordre du jour où un locataire était en quatrième et que nous remettons en premier en nous disant qu'il ne faut pas laisser un logement vide. Cela, OK, c'est ce que j'appelle les réglementaires pures, mais il n'y en avait pas tant que cela.

Monsieur M'HALLAH, sur cette question, je trouve qu'avec ce que nous avons et de là où nous partons, nous ne nous en sortons pas trop mal. Il y a des questions d'ordre du jour du Conseil d'administration, des comptes rendus, comment ils doivent être rédigés, etc. Sur tout cela, nous devons être « dans les clous » et nous allons nous y conformer. Il y a d'ailleurs beaucoup de choses en cours, nous n'avons pas attendu le rapport définitif de l'ANCOLS, c'est-à-dire que dès que les questions nous ont été posées, nous nous sommes dit que nous n'étions pas « dans les clous ».

En ce qui concerne le deuxième niveau, à savoir le niveau financier, Monsieur M'HALLAH, si nous suivons les préconisations de l'ANCOLS, nous aurons une discussion ici bien plus âpre encore que celle de l'augmentation des loyers. Vous avez raison, ce qui est pointé, c'est la CGLLS, c'est une politique de rigueur financière tellement stricte que la question de la réhabilitation, que la question de l'augmentation des loyers ne sera pas une discussion au Conseil d'administration, ce sera une injonction obligatoire qui ne passera pas par des

positions que je vous ai vu défendre, vous ou les représentants des locataires, et à juste titre. Je suis d'accord avec vous sur beaucoup de points, parce que je suis là aussi dans l'intérêt des locataires.

Néanmoins, l'ANCOLS ne nous a pas appris grand-chose sur la manière dont il faut rigoureusement gérer cet office, l'ANCOLS nous a rappelé que le projet de fusion en proximité avec les locataires, géré par des élus territoriaux qui ont envie de s'occuper de la vie des gens, ce n'est pas le projet gouvernemental qui nous est demandé. Ce qui nous est demandé, c'est de gérer du logement social, d'y mettre des gens de même condition, en grande difficulté, qui sont éventuellement majoritairement allocataires de l'APL (Aide Personnalisée au Logement), dans des quartiers qui seront mis en difficulté de plus en plus. Le projet tel qu'on nous l'a demandé n'est pas celui que nous sommes en train de développer, il faut que nous l'ayons bien en tête.

Ainsi, pour répondre à la question, je ne crois pas que cette question se règle à l'ANCOLS, parce que c'était de hauts fonctionnaires. L'un était vraiment difficile, mais les autres étaient des gens de bonne foi qui ont donné le cadre sur lequel nous avons essayé de travailler le mieux que nous pouvions.

Ce rapport doit nous servir à regarder comment politiquement, avec des parlementaires et des élus de terrain, avec des maires, avec des représentants de locataires, nous pouvons aller chercher dans les organes de décision et au moment des élections, parce qu'excusez-moi, mais on a quand même les gouvernants qu'on mérite, c'est-à-dire que personne n'est arrivé au pouvoir en France par un coup d'État. Majoritairement, les Français ont fait un choix, que nous déplorons, nous, acteurs de gauche du logement public, mais nous devons nous faire mieux entendre et mieux faire comprendre ce que nous sommes en train de faire en termes de projets dans d'autres phases démocratiques.

Fatah, pour ma part, j'ai fait quelques réponses *punchy*, je me suis fait plaisir, mais franchement, ce n'est pas leur problème. En revanche, il y a quelques signaux dans ce rapport ANCOLS que nous devons regarder politiquement en laissant l'administration...

Je n'ai pas cette expression de « doigt sur la couture du pantalon », parce que cela voudrait dire qu'on ne fait pas son travail de façon citoyenne. Moi, je pense que si nous avons un organisme qui fonctionne bien, c'est aussi parce que nous avons des professionnels militants qui réfléchissent à ce qu'ils font et qui essaient toujours de trouver les meilleures solutions pour répondre à notre projet. Néanmoins, je l'ai senti, il y a vraiment une forte dichotomie.

Tu l'as dit, le projet qu'on demande de développer aussi, c'est de trouver du *cash*, et pour cela, il faudrait vendre du logement public. Nous sommes donc écartelés. Alors que dans les autres rapports ANCOLS, j'arrivais toujours un peu à sortir mon épingle du jeu, c'est la première fois où je suis vraiment écartelée entre notre projet politique, la réglementation et le projet politique d'autres, qui nous tirent aussi vers cela. En tant que politiques, nous allons donc vraiment devoir travailler à trouver des solutions avec des parlementaires, ou en tout cas sur d'autres scènes politiques que celle de l'ANCOLS.

Monsieur M'HALLAH, je ne peux vraiment pas vous laisser dire que l'ANCOLS va nous apprendre à mieux gérer notre organisme.

Mme DELAHAIE.- Non, mais en disant que cela nous donne des pistes pour nous améliorer...

Mme DI MERCURIO.- C'est moi qui l'ai dit et il l'a repris.

Mme DELAHAIE.- En tout cas, vous l'avez dit tous les deux. Ce que je veux dire, c'est que ce n'est pas très sympathique pour les équipes qui ont tenté de « coller » à notre projet. On ne peut pas à la fois demander à développer un projet politique où les élus ont toujours – et moi la première – beaucoup de choses à dire, beaucoup de choses à revendiquer, beaucoup de choses à demander au personnel, et de l'autre côté dire au personnel : « Merci de trouver les solutions ». Je vais être dure, mais sur la question des impayés, si nous suivons les recommandations de l'ANCOLS, tout ce que nous avons mis comme argent aujourd'hui pour qu'il y ait des conseillères en économie solidaire qui travaillent non pas à réduire la dette de façon mathématique, mais à faire en sorte qu'elle n'augmente pas en prenant les gens en charge, ce n'est pas non plus le problème de l'ANCOLS, ce ne sont pas des solutions qui les intéressent. Pour eux, pour les personnes qui nous ont auditionnés, ce ne sont pas les pistes d'amélioration, ces dernières étant tout de même très comptables. Nous, nous devons trouver les deux. Personnellement, je pense qu'il y a encore une possibilité de faire les

deux, mais nous sommes quand même au cœur d'un système qui dysfonctionne, parce que nous ne cherchons pas tous les mêmes choses.

La dernière chose que je voulais dire, c'est que nous avons eu quelques échanges lors de la dernière audition avec l'ANCOLS sur le fait qu'il fallait avoir des élus qui ont de nombreuses casquettes, qui se retrouvent à l'EPT (Établissement Public Territorial) et qui se retrouvent à gérer à un office public, et en même temps, on voudrait que ces élus n'aient pas de contact avec la population. Pour moi, il y a une vraie dichotomie, parce qu'on ne peut pas mettre des élus de l'EPT, qui sont à la fois maires et conseillers municipaux, adjoints, qui ont forcément tout le schéma de responsabilités, et leur dire : « Par contre, vous ne recevez aucun locataire sur votre territoire, vous ne devez pas connaître la situation des gens à qui vous louez ».

Je leur ai dit que je ne savais pas être cette élue-là, que je ne savais pas être cette Présidente-là. Je préside un organisme qui est là où je vis, là où je m'engage. Je leur ai dit : « Moi, les gens, je les côtoie, je les reçois, je les vois », parce que lorsque je vais acheter ma demi-livre de beurre, je les rencontre forcément. Je ne peux donc pas faire comme si j'étais ministre du Logement et leur dire : « Je ne vous connais pas, ne venez pas me demander quoi que ce soit sur la question du logement ».

Après, je me l'explique, je pense que politiquement, nous sommes à un tournant, lequel est en train de s'opérer. Maintenant, soit nous sommes plus malins et nous essayons de voir comment essayer d'influencer, soit...

Notre difficulté est d'être dans une bonne gestion et dans une gestion politique à la fois. C'est tout le problème et tout l'exercice qui est le nôtre.

M. COIS.- Pour aller plus loin que ce que j'ai dit tout à l'heure en restant simplement sur le sujet qui était évoqué, je pense qu'il faut tout de même que nous nous disions les choses tranquillement. Le caractère à charge de ce rapport est tout de même assez relatif, la manière dont les choses sont exprimées est régulièrement très mesurée. Vous pouvez regarder, il y a de nombreux rapports en ligne, et ce n'est pas toujours le cas.

Notre rapport ne pointe aucun problème grave ou irrégularité grave, il se contente de pointer du doigt un certain nombre de sujets, de surcroît dans un contexte que nous connaissons collectivement, à savoir un contexte compliqué pour n'importe quelle organisation, qui est un contexte de fusion entre plusieurs organisations. Cela conduit évidemment à des difficultés d'ordre technique qui se régulent dans le temps. De ce point de vue, le rapport ANCOLS peut effectivement être considéré comme un outil pour nous, collectivement, pour nous saisir des objets, des sujets qui vont permettre d'améliorer la gestion de l'organisation, et ce n'est pas grave de le dire ainsi. Pour n'importe quelle organisation qui reçoit un contrôle, des sujets d'amélioration seront trouvés et seront pointés. Il faut se dire tranquillement que cela ne montre pas une mauvaise gestion, mais que c'est au contraire un outil d'amélioration continu. Si on le prend comme cela, on le prend bien.

Ensuite, ce que je trouve intéressant dans le contexte, et je reviens ici sur le sujet plus politique, c'est qu'en réalité, ce que montre ce rapport en creux, c'est le caractère largement artificiel de notre situation financière. Si vous retirez la RLS, si vous retirez les conséquences de la suppression des capacités des collectivités à financer leurs politiques publiques en matière d'augmentation des impôts locaux, si vous retirez les conséquences de l'absence d'une politique sociale forte pour soutenir le pouvoir d'achat des ménages, qui conduit de plus en plus de ménages à des situations de dettes et d'impayés de loyers, en réalité, notre bailleur ne serait pas en difficulté. Dans un contexte où nous aurions une politique publique... où même simplement les choix de politique qui ont conduit à aggraver la situation au lieu de l'améliorer n'auraient pas été faits, notre bailleur se porterait bien et nous pourrions avoir une politique publique ambitieuse et la politique d'un bailleur public ambitieux.

Aujourd'hui, j'ai donc l'impression que nous avons le choix : soit nous nous couchons, nous arrêtons les réhabilitations, nous abandonnons la proximité, nous vendons le patrimoine, soit nous continuons, nous nous donnons des ambitions, nous nous disons ensemble que cela signifie prendre quelques risques à certains moments, et par ailleurs, nous menons le combat politique, sachant que le combat politique, ce n'est pas simplement écrire à quelques parlementaires.

À Villejuif, dès que nous faisons un Conseil municipal, nous commençons par une heure citoyenne. Lors du dernier Conseil municipal, l'heure citoyenne portait sur le logement. L'USH (Union Sociale pour l'Habitat) était représentée, il y a eu une nouvelle plutôt bonne à l'USH avec la réélection d'Emmanuelle COSSE, parce qu'en face, ce n'était pas exactement le même projet. Cela nous dote encore d'une USH un peu offensive sur laquelle nous pouvons essayer de nous appuyer. La CNL (Confédération Nationale du Logement) était également représentée avec Eddie JACQUEMART, qui était présent, et nous avons également Ian BROSSAT.

Tout cela a donné un débat intéressant sur ces questions, débat qui faisait ressortir la nécessité collective (élus, représentants du logement social, locataires) à construire ensemble les combats politiques. Je pense que nous avons besoin de tous nous sentir « valdevyens », comme vous le disiez tout à l'heure, Madame. Nous devons effectivement être en mesure de demander des politiques publiques qui n'ont plus besoin de s'appuyer sur les caisses des locataires, qui n'ont plus besoin de s'appuyer sur les caisses des bailleurs sociaux, qui n'ont plus besoin de s'appuyer sur les caisses des collectivités, mais qui sont dans une dynamique qui vient renforcer le logement social et non pas l'appauvrir.

Nous devons mener ce combat ensemble, locataires et bailleurs, peut-être avec d'autres villes, peut-être au niveau local et au niveau national.

Nous avons commencé à travailler avec Carine sur un temps de rencontre dédié aux locataires sur la question du logement.

D'accord, très bien, mais je pense juste qu'il faut que nous le mettions en place rapidement et que nous en fassions un moment politique durant lequel nous puissions regarder cela précisément, en débattre, et nous demander comment, avec nos réseaux respectifs, c'est-à-dire les associations de locataires, les réseaux politiques, nous sommes en mesure d'engager – pourquoi pas l'engager nous-mêmes – la bataille politique et de nous « mouiller » un petit peu pour essayer d'obtenir des victoires pour notre bailleur. En tout cas, si nous ne la menons pas, nous n'en obtiendrons pas, c'est certain.

Le sentiment que j'ai à la lecture de ce rapport, c'est qu'il donne de l'eau à notre moulin et que nous pouvons nous appuyer dessus pour montrer à quel point les décisions qui ont été prises, qui auraient pu être différentes, fragilisent nos outils collectifs.

Mme PICARD.- Pour finaliser peut-être sur ce point ce soir, d'un point de vue du COMEX, nous allons travailler sur les réponses réglementaires. C'est ce que vous attendez de nous, il faut que nous puissions répondre aux interpellations de l'ANCOLS pour nous mettre sur tous les points, en conformité avec la réglementation et vous donner les outils pour répondre à l'ensemble des points, notamment du CCH (Code de la Construction et de l'Habitat). Je crois que c'est ce que vous attendez de nous.

Il y a un certain nombre de sujets sur lesquels nous avons déjà engrangé des modifications, notamment en CALEOL, puisque nous nous sommes mis en conformité sur les ordres du jour, qui sont bien précisés avec les dossiers qui y sont affectés.

Il nous avait été reproché, en particulier sur les attributions, que l'EPT n'était pas toujours invité, parce que nous utilisons une boîte générique.

Tout cela a donc bien été réalisé. Au printemps, vous avez eu le bilan de la CALEOL au Conseil d'administration, pour bien le faire annuellement. Dans le cadre de la démarche qualité et dans la qualité de service, nous sommes bien sur un travail de certification qui nous amène à une politique de prise en charge des risques et du suivi des prestataires. Vous l'avez souligné sur ce point, mais également sur des points précédents.

Dans le dossier, vous avez une lettre qui a été signée par la Présidente et par moi-même, qui pointe un certain nombre de sujets dans le rapport complémentaire, lequel n'a pas été totalement repris, et même loin de là, mais qui remettaient en perspective notre environnement et un certain nombre de sujets que nous avons nous-mêmes pointés et sur lesquels nous avons commencé à travailler.

D'un point de vue financier, j'entends l'enjeu politique de la bataille politique que vous souhaitez mener, mais en attendant, nous avons tout de même un certain nombre de sujets à discuter ensemble et des propositions à vous faire, parce que cela fait maintenant de nombreuses années que la politique du logement social devient de plus en plus contrainte en termes de financements. La bataille politique peut être menée,

mais en attendant, il faut tout de même que nous vous proposons des orientations, qu'il nous faut acter ou non, mais en tout les cas, vous devez avoir le choix des décisions à prendre pour que nous puissions être à la hauteur des enjeux qui se déroulent devant nous.

Nous avons une charge d'investissement massive et l'évolution de nos recettes n'est pas en adéquation, en tous les cas sur notre planification. Effectivement, il y a des choix à poser pour que nous puissions avancer et enfin délibérer dans ce Conseil d'administration avec des choix politiques préalables sur le PSP, puisque si nous n'avons pas de CUS et si nous passons à l'ordre du jour un point qui est sur les orientations de CUS, c'est parce que je vous rappelle qu'une CUS doit reposer sur un PSP, ce que nous ne sommes pas en mesure de vous proposer aujourd'hui et ce que rappelle l'ANCOLS.

Mme DELAHAIE.- Nous avons commencé des discussions, mais nous n'arrivons pas à prendre des décisions. Un certain nombre de choses pointées par l'ANCOLS ne nous conviennent pas, mais si nous ne prenons pas les décisions nous-mêmes, d'autres les prendront pour nous. Au fond, ce sera peut-être une option.

Mme PICARD.- Monsieur AGGOUNE, la question de la vente du logement social n'est pas forcément la bonne option, et même au-delà du volet politique, Vendre du logement social n'est pas l'alpha et l'oméga pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Mme DELAHAIE.- Pour dédouaner Marianne de cela, j'ai demandé aux services de regarder ce que ceci signifiait pour un organisme comme le nôtre. C'est une solution qui ne correspond ni à nos valeurs ni même à nos problématiques. Je le dis, parce que ce n'est pas l'administration qui l'a proposé aux politiques. Nous avons regardé la manière dont cela se fait par ailleurs et ce n'est pas non plus une situation qui est possible.

Mme PICARD.- Il faut déjà que nos locataires soient en mesure d'acquérir, donc aient les ressources suffisantes. Il faut également éviter les copros, parce que c'est un vrai sujet, et il faut que nous n'ayons plus d'amortissement. Cela pose tout de même quelques conditions, parce que si nous allons sur des copros, dans quelques années, nous devons faire appel à l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) parce que nous serons en copros dégradées.

Nous avons des propositions, nous avons regardé tout ce que nous pouvions regarder, mais pour autant, si nous nous orientons vers une vente de logement social, nous serions sur de toutes petites opérations, et si nous regardons notre patrimoine, nous n'en avons pas tant que cela. Du fait des 45 années, nous étions plutôt sur des années où nous avions de grands ensembles immobiliers. C'est à creuser, mais en tous les cas, ce ne sera pas cela qui fera basculer et qui nous permettra de relever le défi de nos investissements à venir. Cela peut y contribuer, mais ce sera infime par rapport à l'ensemble des solutions. Ce sera plutôt un panel de plein de petites solutions qui pourront vous être proposées, encore une fois, puisque nous sommes sur un organisme territorial local, intercommunal, et bien évidemment au sein du Conseil d'administration, pour que l'ensemble des décisions soient bien connues et soient bien prises avec l'ensemble des sujets que nous devons adresser sur les prochains mois.

Mme DELAHAIE.- Nous allons peut-être avancer, même si je pense que nous avons pas mal avancé, parce que cela nous a permis d'avoir une discussion qui nous met proches de la réalité.

Une réunion sera donc proposée sur l'ANCOLS pour nous permettre d'arriver au 13 janvier avec un vote, où tout le monde a les enjeux, tout le monde peut reposer les questions, où nous allons trier ce que nous avons déjà fait, les réponses que nous avons déjà apportées, et peut-être encore des questions qui se poseront dans les semaines qui viennent.

Je vous propose maintenant que nous votions pour la prise d'acte du rapport ANCOLS.

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

Délibération n° 3 : Variation des loyers

Mme DELAHAIE.- Dans la situation que nous venons de décrire, lorsque je disais qu'il y a cohérence, la situation n'a pas tellement évolué de façon positive depuis l'année précédente. Pour mémoire, en 2024, nous avons pris une augmentation de 3,5 %, avec les réserves qui vont être émises avec les représentants des locataires.

Je rappelle que nos discussions, qui ont duré jusqu'à tard dans l'année 2023, n'ont pas pu permettre d'avoir une augmentation de loyer. C'est aussi dans les remarques qu'ils m'ont faites à l'oral : discuter et attendre le premier Conseil d'administration de janvier pour prendre une augmentation de loyer qui aurait dû être prise au 1^{er} janvier, cela fait que nous ne l'avons que sur un exercice qui commence au 1^{er} mars. Je ne sais plus si cela a été retenu dans le rapport, mais je sais que nous avons eu un échange sur cette question du calendrier d'augmentation des loyers.

La proposition qui vous est faite est une augmentation de 3,26 %. J'ai déjà parlé des gros volumes, mais je vais vous redonner quelques chiffres qui nous amènent à faire cette proposition.

L'augmentation des loyers que nous avons prise l'année dernière a permis de dégager 1,7 million d'euros, en prenant en compte le fait que cela a été fait au 1^{er} mars. L'augmentation de la taxe foncière a quant à elle déjà grevé notre budget de 2 millions, c'est-à-dire que rien qu'avec l'augmentation de la taxe foncière, nous étions déjà au-dessus de l'augmentation des loyers, plus l'augmentation du taux du livret A, qui nous a mis 5 millions d'euros sur les taux d'emprunt, ainsi que la sortie du Kremlin-Bicêtre, dont Nathalie VILLEGIER a dit un mot. Marianne l'a rappelé il y a quelques minutes, tout cela a fait que l'augmentation annuelle de nos dépenses est plus importante que nos recettes.

Avec les 3,26 %, nous allons continuer à creuser l'écart, mais c'est effectivement ce qui nous amène à proposer cette augmentation de 3,26 %, qui, je le rappelle, est indexée sur l'IRL.

Honnêtement, nous allons entendre les arguments de chacun, mais moi, je n'en ai plus tellement, parce que nous avons parlé depuis une bonne heure et demie de la difficulté financière et de la raison.

Je voudrais néanmoins rajouter une toute petite chose, parce que je pense que dans les minutes qui vont venir, nous allons beaucoup parler des difficultés de nos locataires, mais je voudrais surtout que nous ayons une pensée pour les classes moyennes. Je vais le dire comme je l'ai dit l'année dernière : les personnes qui vont le plus souffrir de l'augmentation de ces 3,26 % ne sont pas celles qui auront la plus grande APL ou qui payeront le moins de loyer, ce sont celles qui n'ont aucune aide et qui ont déjà des loyers très importants.

Je dis cela par rapport à la réflexion que nous devons avoir. On dit bien souvent que ce sont déjà des gens très en difficulté, mais en réalité, ce sont les classes moyennes qui vont avoir le plus de mal à absorber une fois de plus cette augmentation de loyer.

J'aurais pu donner de nombreux arguments, mais je les ai déjà donnés depuis la discussion sur la lettre de la Ministre. Je vous laisse donc la parole.

M. M'HALLAH.- Je suis porte-parole de la CNL, je ne parle pas pour l'organisation des locataires, même s'ils nous rejoignent parfois sur ce point.

C'est drôle, parce que ce que je vais vous raconter rejoint beaucoup le vœu envoyé à Madame la Ministre, parce que nous nous rejoignons sur bien des points, sauf un, qui est l'augmentation des loyers. En tout cas, pour les représentants de la CNL, c'est quelque chose qui n'est pas possible. Cela renvoie au pouvoir d'achat.

La santé, le logement, les retraites, rien n'est épargné aux habitants, lesquels vont devoir payer des choix politiques, austéritaires et libéraux du gouvernement Barnier – ce n'est pas le seul – conséquence de ces temps d'une politique (je dirais plutôt 15) de destruction des services publics et des filets de protection sociale. Nous nous inquiétons de la paupérisation accrue des habitants du Département, mais pas seulement.

Le projet de loi de finances 2025 et le projet de loi de finances de la Sécurité sociale vont dans le sens d'une plus grande austérité, la plus importante régression sociale depuis plus de 20 ans. Les efforts proposés vont se faire encore et toujours sur le dos des habitants, mais pas seulement.

Sur l'électricité, le gouvernement entend augmenter non pas de 32 euros le mégawattheure, mais plutôt de 50 euros, soit une hausse de 54 % par rapport à son niveau en 2022. Ce réajustement s'accompagne de la promesse d'une baisse du tarif réglementé de 9 % des usagers, après 40 % d'augmentation depuis plus de deux ans. Pour 7 millions de ménages qui ne sont pas au tarif réglementé, c'est la douche froide.

Après avoir fait passer récemment en force une réforme des retraites décriée par la majorité de nos concitoyens, les 17 millions de retraités vont également devoir patienter jusqu'en juillet 2025 pour obtenir une revalorisation de leur retraite, soit une perte de 100 euros sur leur pouvoir d'achat.

Le logement social n'est pas la priorité du gouvernement, qui entend favoriser l'accès à la propriété au logement social. Vous me direz, ce n'est pas nouveau. Ceci étant, le loyer va donc augmenter de 3,26 % l'année prochaine et les charges de l'ordre de 20 %. Le choc de l'offre doit être en adéquation avec la demande réelle de la population, alors que 2,7 millions de personnes sont en attente d'un logement en France, dont 110 000 dans le département du Val-de-Marne.

La santé est elle aussi touchée. Le taux de prise en charge des consultations médicales des patients par l'Assurance maladie est réduit, tout comme les remboursements des produits de santé au laboratoire. Les restes seront compensés ou non par les mutuelles. Est-ce véritablement l'objet des mutuelles ? Je ne le pense pas. En revanche, c'est probablement le cas des assurances santé. Ce n'est pas forcément notre système de valeur. Peut-être dans d'autres pays, mais ce ne sont en tout cas pas les nôtres.

Ce sont encore les salariés, les retraités et les millions de personnes dont le pouvoir d'achat ne cesse de baisser qui vont en payer les pots cassés.

La CNL propose donc, sur cette séance du Conseil d'administration et dans ce contexte de dégradation du pouvoir d'achat des locataires, qui se poursuit maintenant depuis plusieurs années, et d'annonces gouvernementales pour un budget 2025 de super-austérité qui se cumule à l'annulation de plusieurs milliards du budget 2025, de voter le gel des hausses annuelles des loyers au 1^{er} janvier 2025, dont l'indice de référence, je le rappelle, est de 3,26 % sur le deuxième trimestre.

Cette augmentation de 3,26 % vient s'ajouter à une augmentation annuelle de plus de 3 %. Je crois que c'était 3,5 % l'année dernière et 3,6 % l'année précédente, donc cela fait plus de 11 % d'augmentation en trois ans – pas forcément l'indice réel, puisque si j'ai bien retenu la leçon, nous étions à 2,93 % plutôt que 3,5 % l'année dernière, mais peu importe, quoi qu'il en soit, cela fait plus de 10 % d'augmentation sur trois ans, ce qui est considérable.

Nous tenons à rappeler que ce pourcentage est un maximum que le Conseil peut évidemment réduire à sa convenance. Nous avons bien compris pourquoi il était maintenu à 3,26 %, mais nous pensons que nous pouvons faire autrement.

À ces hausses annuelles de loyer s'ajoutent des coûts d'énergie qui explosent et impactent fortement et durablement le budget des ménages, qui sont de plus en plus confrontés à ne pouvoir assumer ces charges incompressibles liées à leur habitat.

De plus, les mesures contre les impayés locatifs prévues par la loi Kasbarian-Bergé de juillet 2023 viennent aggraver la situation fragilisée des locataires en permettant d'accélérer le processus des expulsions locatives. Ces surcoûts s'accumulent au point que 32 % des Français ne sont pas toujours en mesure de se procurer une alimentation saine en quantité suffisante pour manger trois repas par jour, 15 % déclarent même ne plus pouvoir assurer régulièrement petit-déjeuner, déjeuner et dîner, faute de moyens.

Ces mesures austéritaires du gouvernement ne vont pas rassurer les locataires et l'ensemble des habitants de ce pays. Pire, le Premier ministre Michel Barnier annonce vouloir indexer les loyers sur les ressources et faire du logement social une étape. Nous, nous le traduisons par : augmenter les loyers, faciliter l'expulsion des locataires du parc social. Les bailleurs doivent s'associer aux associations de locataires pour demander à l'État de réels moyens par la compensation de cette hausse sans précédent du coût de la vie. C'est là le rôle le plus essentiel, car il n'est pas possible de ponctionner les locataires encore et encore. Leur budget est en souffrance, il est urgent pour les administrateurs de ne pas décider d'alourdir la facture et la fracture.

Nous aussi, nous avons envoyé notre missive au gouvernement pour rendre possible le gel des loyers. C'est en cela que je disais tout à l'heure que cela rejoint pour beaucoup le vœu du Conseil. Nous demandons donc l'abrogation immédiate de la réduction du loyer de solidarité, dont le montant de la ponction annuelle sur les organismes de logement social est de plus de 1,3 milliard d'euros, sachant que ce sont plus de 10 milliards depuis 2018 et plus de 36 millions d'euros pour Valdey en huit ans, si j'ai bien compris ce qui a été dit tout à l'heure.

Nous demandons :

- Le retour immédiat au taux réduit de la TVA à 5,5 % pour la construction et la rénovation ;

- Le retour de l'État au financement des fonds nationaux d'aide à la pierre, permettant d'annuler les prélèvements financiers opérés sur les organismes de logements sociaux ;
- La création d'un taux réduit d'emprunt spécifique HLM non soumis aux fluctuations du livret A ;
- Le retour de la collecte du livret A pour le logement social et pour des services publics nationaux des énergies et de l'eau ;
- La revalorisation de 25 % des aides personnelles au logement ;
- L'augmentation de 50 % du forfait charges inclus dans ces APL.

Au vu de la gravité de la situation actuelle qui tend à se détériorer au fil des jours, nous appelons le Conseil d'administration à voter une motion en ce sens pour permettre au secteur du logement social de continuer à exister et de répondre à ses missions de loger dignement ses locataires et de construire du logement à coût modéré pour répondre aux besoins réels de la population.

La CNL refuse donc que le budget locataires devienne la véritable variable d'ajustement pour le budget de l'organisme et de l'État. D'autres moyens existent, nous devons nous préoccuper de les exiger.

En conclusion, nous réclamons en toute légitimité un gel des loyers 2025 compensé par un soutien financier de l'État et une maîtrise stricte des charges locatives, notamment celles liées aux coûts de l'énergie. Nous comptons sur votre compréhension et votre écoute.

Je vous remercie.

M. LESPINASSE.- Mesdames et Messieurs du Conseil d'administration, la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) est profondément préoccupée par votre décision d'augmenter les loyers de 3,25 % à partir de janvier 2025.

Tout d'abord, permettez-moi de faire un simple calcul : une augmentation de 3,5 % en 2023 et de 3,5 % en 2024, ajoutées à celle de 3,26 % en 2025, représentent une hausse totale d'environ 10 %, cela en seulement trois ans, une augmentation disproportionnée et injustifiable, surtout lorsque l'on considère les difficultés économiques auxquelles chaque locataire de Valdevy est confronté.

L'inflation est contenue à 1,2 % en septembre 2024, mais bien plus importante en cumul, selon les produits d'alimentation, l'énergie, etc. Nous sommes perplexes quant aux raisons qui justifient cette décision. Sur quels éléments vous fondez-vous pour augmenter les loyers jusqu'au seuil maximal autorisé par la loi ? Les conséquences de cette augmentation des loyers sur la vie quotidienne des locataires n'ont pas été prises en compte. Les difficultés financières par des fusions mal préparées ne doivent pas être répercutées sur les locataires par une hausse annuelle des loyers. La France compte désormais 1,1 million de personnes vivant sous le seuil de pauvreté et le nombre d'expulsions locatives continue de croître. Dans ce contexte, la décision d'augmenter les loyers de 3,26 % pour 2025, malgré les avertissements répétés de la CLCV auprès du gouvernement, va aggraver la crise sociale déjà préoccupante.

Les demandes d'intervention de la Banque de France pour des incidents de paiement et du surendettement sont en hausse. Face à de telles hausses significatives de dépenses, certains locataires ne pourront tout simplement pas faire face à une augmentation de 3,26 % des loyers. Aussi, certains locataires se retrouveront dans une situation délicate, devant choisir entre nourrir leur famille, payer leur loyer, l'énergie, la mutuelle, l'assurance et le carburant.

Prenons un exemple. Un locataire avec un loyer de 500 euros, après l'augmentation de 3,26 %, aura payé 16,30 euros de plus chaque mois, soit 195,60 euros supplémentaires par an. Si ce locataire perçoit 150 euros d'APL, cette aide sera revalorisée de seulement 4,89 euros par mois. Il lui restera donc à assumer une hausse de 11,41 euros par mois, soit 136,92 euros par an, ce qui est loin d'être négligeable pour un ménage déjà sous pression.

Par ailleurs, pour bon nombre de locataires de Valdevy, les services de proximité censés améliorer le quotidien des locataires et favoriser le bien-être sont défectueux dans certaines résidences de Valdevy. De nombreux locataires se sont retrouvés privés d'eau durant plusieurs jours, de commodités essentielles telles que le chauffage et l'eau sanitaire, des conditions de vie minimales pourtant garanties par le contrat de

location. D'autre part, l'état d'entretien des parties communes laisse parfois à désirer dans certaines résidences, témoignant d'un manque flagrant de considération pour le cadre de vie des habitants et d'un défaut d'investissement dans le patrimoine immobilier.

Ces carences répétées en matière de services de base ne sont pas seulement incommodes, elles constituent une véritable atteinte au contrat de location et à la qualité de vie des locataires. En effet, ces derniers sont en droit d'exiger des services de qualité en contrepartie du loyer qu'ils versent.

Dans ce contexte, vous comprendrez aisément que l'augmentation des loyers envisagée est non seulement injustifiée, mais également incompréhensible.

Face à cette situation, nous demandons le gel des loyers. Les locataires ne peuvent plus supporter ces hausses annuelles qui les mettent dans une situation de plus en plus précaire. La CLCV appelle tous les membres du Conseil d'administration à refuser cette augmentation.

Je vous remercie de votre attention.

M. COIS.- Les prises de parole font écho aux échanges que nous avons eus juste avant et dans les différentes dimensions de ces échanges. Les difficultés que rencontre Valdevy, comme beaucoup d'autres bailleurs, sont très largement artificielles dans le sens où elles sont dues à des décisions de politiques publiques qui auraient pu être différentes. De ce point de vue, je trouve que la première adresse de la CNL que nous avons entendue est assez forte et pointe bien l'ensemble des décisions qui sont prises et leurs conséquences, ainsi que l'ensemble des décisions qui sont prises en ce moment et leurs conséquences à venir. Il n'est effectivement jamais anodin de voir mettre en œuvre des politiques publiques de casse sociale comme nous sommes en train de les voir au niveau du gouvernement ou du Département, puisque ce sont aussi des choses que nous voyons.

Pour autant, je partage pleinement la nécessité du combat politique, comme je le disais tout à l'heure. Il est essentiel que nous le menions et que nous le menions fortement, à la hauteur des difficultés constatées. Il n'empêche que la question qui est devant nous aujourd'hui est celle de la capacité à financer un bailleur social public, non pas demain, lorsque nous aurons obtenu des choses, parce que pour obtenir des choses, il faut déjà mener le combat, mais aujourd'hui, dans la période actuelle.

Au regard de ce que nous venons de nous dire, à savoir que l'augmentation des dépenses est plus importante que celle des recettes, et au regard du rapport de l'ANCOLS qui pointe ces situations que nous avons tous sous les yeux, je pense qu'il serait déraisonnable de ne pas actionner les leviers qui sont devant nous, et l'augmentation des loyers en est un.

Pour autant, il y a des batailles à mener, mais je ne suis pas sûr que celle-ci soit la bonne, c'est ce que je veux dire.

Si nous nous retrouvons à prendre des décisions de type non-augmentation des loyers, cela signifie que nous mettons le bailleur dans une situation encore plus délicate pour demain – pas un petit peu plus, mais encore plus délicate – et que nous sommes obligés de renoncer à davantage de choses.

Monsieur, vous parlez de l'investissement dans le patrimoine immobilier. Vous savez, nous avons voté beaucoup de choses ici. En tout cas, depuis que je suis administrateur, j'ai vu plusieurs réhabilitations avec des montants importants, donc on ne peut pas dire qu'il n'y a pas d'investissement dans le patrimoine de Valdevy. On peut dire que nous avons un besoin à renforcer encore cet investissement, mais si nous voulons le faire, il va nous falloir des recettes. Moi, je ne connais malheureusement pas de recettes magiques pour le faire.

Je le redis, je partage l'importance de se battre ensemble sur le fait d'aller mobiliser des moyens et de se battre face aux décisions gouvernementales austéritaires, de se battre ensemble pour le pouvoir d'achat de nos locataires et de se battre ensemble pour la capacité à avoir un outil de logement public qui soit à la hauteur de nos attentes, ce qui ne veut pas dire renoncer aujourd'hui à la capacité d'agir à cette fin-là.

C'est effectivement une décision difficile à prendre, mais nous sommes une fois de plus obligés de la prendre.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose maintenant de voter pour la variation des loyers en 2025 de 3,26 %.

La délibération n° 3 est adoptée à la majorité, moins trois voix contre et quatre abstentions.

Délibération n° 4 : Orientations stratégiques d'utilité sociale

Mme DENIMAL.- Nous en avons parlé, vous savez que nous étions dans l'obligation d'approuver une CUS. Elle aurait dû se terminer en 2026, mais elle devait être adossée au plan stratégique du patrimoine que nous n'avons pas finalisé pour les raisons explicitées il y a quelques minutes.

La fin de la CUS étant en 2026, la DRIHL nous a proposé de faire comme si...

Mme PICARD.- La DRIHL considère que puisqu'il est inutile de voter une CUS qui sera signée en juin 2025 pour une fin de CUS en 2026, nous n'avons pas à faire de CUS. Nous ferons donc la prochaine, mais nous devons néanmoins travailler.

Mme DELAHAIE.- Le travail étant ce qu'il est, nous avons proposé de présenter le travail qui a été mené et qu'il soit considéré comme un travail préparatoire à la prochaine CUS. C'est un peu comme quand on fait ses devoirs en retard et que cela va aider pour le prochain devoir : nous avons fait un travail préparatoire à la prochaine CUS grâce au groupe de travail.

C'est un document qui sera d'intérêt majeur pour les prochaines années, raison pour laquelle il vous est proposé aujourd'hui. Il nous permet de nous projeter sur les années qui viennent, mais cela ne nous exonère pas – je regarde ma partie droite – du travail sur le plan stratégique du patrimoine, qui, lui, reste d'actualité.

Y a-t-il des interventions ?

M. RABUEL.- compte tenu de ce décalage de production des CUS, il faudra peut-être se remettre en tête un calendrier sur le PSP. Pour ma part, et avec certains dans l'assistance, nous avons participé à des réunions de travail et nous avons peut-être perdu un peu le fil de savoir où nous en étions finalement arrivés. Personnellement, j'avais compris que nous attendions les DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) pour finaliser un certain nombre d'éléments, mais j'ai compris dans le rapport ANCOLS qu'ils étaient maintenant disponibles. Il serait donc peut-être bien que nous puissions reprendre les travaux, si possible avec davantage de participants, ce serait mieux, même si l'intimité était sympathique avec les participants.

Ainsi, quel est le nouveau calendrier pour établir ce PSP ? Est-ce qu'on le dessert jusqu'à la prochaine CUS ou est-ce qu'on se donne quelque chose de plus ambitieux ? Je voulais juste avoir cette précision.

M. CELATI.- Lorsque j'ai vu le document, qui n'est pas une CUS, mais qui est la CUS sur laquelle nous avons travaillé, je n'ai pas bien compris sur le coup. Néanmoins, j'ai enfin compris que ce n'est pas une CUS, mais une presque CUS.

Nous avons fait un certain nombre de remarques en groupe de travail. Il n'a pas été tenu compte de certaines, mais ce n'est pas très grave, puisque si j'ai bien compris, c'est un document qui a une vie d'un an et demi, quelque chose comme cela, jusqu'à la prochaine. Néanmoins, nous avons dit en groupe de travail que c'était un peu « touffu » et qu'il aurait fallu – j'avais d'ailleurs envoyé un mail en ce sens – une nomenclature un peu plus précise, parce que quand on est dans le texte, au bout d'un moment, on ne sait plus dans quel chapitre on est, on ne se rend pas bien compte, on perd un peu le fil. Il faudrait donc au début, comme dans le rapport de l'ANCOLS, que tous les chapitres et tout le déroulé apparaissent, ce qui n'est pas le cas ici.

Par ailleurs, certaines abréviations n'étaient pas définies, mais ne nous éternisons pas là-dessus, je pourrai vous redonner l'envoi.

En revanche, j'ai trouvé bizarre que la partie 5, la dernière partie, n'existe plus (suivi de convention, évaluation).

Ce n'est donc plus une CUS, c'est une presque CUS.

Mme PICARD.- *Mea culpa* sur la nomenclature, le sommaire et les abréviations, je suis effectivement passée à côté. Cela remonte un peu sur les travaux qui ont été réalisés par le groupe de travail, donc je vous prie de m'excuser, Monsieur CELATI, parce que j'ai oublié.

En ce qui concerne la partie 5, qui est liée au suivi de la convention et aux dispositions, cette partie a été soustraite puisque nous ne sommes pas dans une convention CUS.

Par ailleurs, une partie sur l'état des lieux a tout de même été maintenue dans le PSP, sur laquelle vous retrouvez les DPE qui sont aujourd'hui finalisés et qui permettent d'identifier le patrimoine. Vous avez donc quand même une partie des éléments patrimoniaux intégrés dans l'état des lieux de cette presque CUS. Lorsque nous serons vraiment dans l'élaboration de la CUS, cet état des lieux, notamment du service rendu, devra être discuté avec les associations de locataires, notamment dans le cadre du PCL (Plan de Concertation Locative). Nous ne sommes donc vraiment pas dans ce cadre, ce sont juste des indications aujourd'hui. Ce type de sujet doit être travaillé dans le cadre du PCL, donc du CCL (Conseil de Concertation Locative) territorial. Nous avons décidé qu'il serait même discuté dans le cadre des CCL locaux.

Ce sont donc des indications que nous avons souhaité maintenir dans le cadre de cette presque CUS pour que vous ayez quand même cet état des lieux.

En ce qui concerne le PSP, c'est ce que nous évoquions tout à l'heure. D'une part, il faut que nous puissions vous proposer... Nous avons maintenant les DPE, donc la question est financière, à savoir : de quels outils nous dotons-nous d'un point de vue financier pour tenir notre projet et répondre notamment à la question des réhabilitations thermiques attendues sur l'ensemble de notre territoire ?

La prochaine étape est donc de proposer une planification des propositions pour que nous puissions vous proposer un PSP que nous pourrions être en mesure d'honorer. Il y aura bien des échanges politiques et des échanges au sein du Conseil d'administration, bien évidemment. Dans ce cadre, le groupe de travail sera mobilisé, je pense une fois que la gouvernance se sera réunie avec les maires, ce que nous essayons de faire.

Mme DELAHAIE.- S'il y a des maires dans la salle, j'en appelle à tout votre soutien pour organiser une réunion sur les 12 dates que j'ai données.

M. AGGOUNE.- J'ai proposé cela très tôt.

Mme DELAHAIE.- C'est pour cela que je vous regarde, Monsieur AGGOUNE. J'ai proposé 12 dates. Si vous pouvez nous appuyer auprès de vos collègues, Monsieur AGGOUNE, ce serait formidable.

Nous n'avons pas à voter sur ce point, c'est une prise d'acte.

Le Conseil d'Administration prend acte de la délibération n° 4.

Délibération n° 5 : Charte attribution

Mme DELAHAIE.- Cette charte est une obligation réglementaire qui devait être adossée à la CIL (Conférence Intercommunale du Logement), mais comme l'EPT n'en a pas, ce n'est pas une presque charte, c'est une vraie charte. C'est donc un document que nous avons rédigé et qui fixe les aspirations pour chaque ville de sa charte d'attribution.

Mme PICARD.- C'était un des points soulignés par l'ANCOLS, c'est-à-dire que nous avons bien un règlement intérieur des CALEOL, vous l'avez voté. En revanche, en l'absence de cotation et des dispositifs devant normalement être pris par l'EPT, nous étions en attente, mais comme il n'y en a pas, nous proposons ce document de politique générale qui reprend la réalité de ce qu'il se passe aujourd'hui dans nos CAL, essentiellement des dispositifs du CCH (Code de la Construction et de l'Habitat), avec une attention particulière sur la question des difficultés potentielles, sur les profils des locataires pour que nous ne les mettions pas dans des difficultés. Vous avez donc ces articles qui permettent de prendre en considération le reste à charge en fonction des populations, des âges, puisque ce sont des sujets que nous avons souvent dans nos attributions.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des questions ou des remarques ?

M. AGGOUNE.- Cela laissera entendre que l'EPT n'a pas pris de décision, ce qui est vrai, mais il y a eu du débat, et malheureusement, dans cet EPT, il y a 24 communes, 24 maires, d'obédiences politiques un peu différentes, et nous n'arrivons pas à atterrir.

Je le dis, je suis opposé à la CIL, je suis opposé au FLUI (Fonds Logement Unique), je suis opposé à tout cela. Nous sommes face à des injonctions contradictoires : on ne produit pas de logements, on passe le LLI dans le logement social, etc., et on nous demande de trouver des solutions miracles. On en revient au débat des feuilles de route qu'on nous impose. Je crois que la plus grande partie de la cotation, c'est le DALO, pour 45 points, dans les propositions de cotation de l'État. 45 points pour le DALO, je pense qu'il n'y a pas de sujet. Les gens doivent être logés, mais dans nos villes, en tout cas dans ma ville, il faut que nous travaillions sur le DALO pour que les gens soient éligibles. Cependant, une fois qu'ils sont éligibles, cela ne veut pas dire qu'ils sont dans la file active de la Préfecture.

Il faut y aller, c'est la loi, mais c'est encore une fois l'État. Ils ont fait une loi de droit opposable au logement, mais il n'y a pas assez de logements, donc ils essayent de trouver des artifices, ils ont abaissé les plafonds de ressources, etc. Nous en revenons toujours au même sujet : quand il y a 110 000 demandeurs de logement en Val-de-Marne et 800 000 en région Île-de-France, c'est la question de la production du logement qui pose problème.

Je ne parle pas de toutes les aides défiscalisées. Certaines personnes sont propriétaires de 5, 10, 15 biens, qui ont été dans le cadre Robien, dans le cadre Scellier, Pinel, etc., qui ont été défiscalisés. On a mis les aides là et non dans le logement social.

Il est vrai que l'EPT n'a pas délibéré, mais force est de constater que la décision est extrêmement difficile, elle est contrainte par la règle et par la loi. Quand vous y êtes opposés politiquement, ce sont malheureusement ceux qui sont en responsabilité aujourd'hui ou qui y ont été hier qui n'ont pas créé les conditions pour nous faciliter la tâche.

C'est pour cela que je suis très sceptique, très inquiet, mais pas résigné, comme je l'ai dit tout à l'heure.

M. LADIRE.- Cette question est éminemment politique. Dans cette mise en concurrence de tous les locataires avec des systèmes de cotation, on en vient à dire quoi aux gens ? Qu'il faut avoir le plus de points, qu'il faut être le plus malade pour avoir le plus de soins ? Je caricature, mais est-ce cela aujourd'hui ou faut-il plutôt prendre le problème à la racine, c'est-à-dire construire du logement pour que tout le monde puisse y trouver sa place ? C'est la réponse qui avait été faite et qui avait été trouvée lorsqu'on a voulu s'emparer du logement social dans ce pays. C'est un logement social qui est fait pour tout le monde, pour que les gens aient un parcours résidentiel. Aujourd'hui, si on en vient à mener les choses de la manière dont c'est fait, avec la CIL et tout ce sur quoi je suis d'accord avec Monsieur le Maire de Gentilly, on en vient à mettre les gens dans une concurrence accrue et pas pour les bonnes raisons. Il faut effectivement loger tout le monde, il faut voir les conditions, mais il faut donner et créer les conditions.

Je pense que ce qu'on nous oppose aujourd'hui, ce n'est pas d'avoir toutes les conditions qui nous permettent de faire perdurer et de faire avancer le logement social. Moi, je ne suis pas de ceux qui disent qu'il faut que le logement social soit immuable. Il doit évoluer d'une certaine manière, la manière dont nous allons animer socialement, dont nous allons faire prendre conscience aux gens que le bailleur a la responsabilité du logement social, mais les locataires ont également une responsabilité sociétale et environnementale. Cela signifie que ce logement social évolue, qu'il n'est pas immuable. Néanmoins, la manière dont on veut mettre les choses aujourd'hui ne donne pas les conditions dans lesquelles nous pouvons nous réjouir et sauter à pieds joints dedans.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il d'autres remarques ? (Non.)

Je vous propose donc de voter sur cette charte, sur cette politique générale d'attribution.

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

Délibération n° 6 : Convention gestion en flux

Mme DELAHAIE.- Le 25 mai dernier, nous avons signé la convention de gestion en flux entre l'État et Valdevy. Cette signature générale doit maintenant être déclinée et opérationnelle dans chacune des villes, avec chacun des réservataires. L'objet de cette délibération est la convention qui nous liera à la ville d'Arcueil et à l'ALPAF.

Savez-vous ce qu'est l'ALPAF ? (*Non.*) Je pensais que Céline le saurait, mais je peux donc faire ma main. C'est un collecteur pour les personnels de l'administration financière, donc le ministère des Finances et de l'Économie. Je crois que c'est nouveau, parce que depuis que je suis Présidente, je n'ai jamais vu un logement qui sortait...

Nous avons donc ces deux conventions pour la ville d'Arcueil et l'ALPAF, le Village de Bercy, celui-là même qui nous envoie les personnels pour nous contrôler – pas ceux de l'ANCOLS, mais d'autres – donc j'espère qu'on les loge bien. Il nous restera juste les conventions de Vitry et de Gentilly à finaliser dans les semaines et mois qui viennent.

Je vous propose donc de m'autoriser ou de voter l'autorisation de signature des conventions bilatérales dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux.

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

Délibération n° 7 : Approbation prêt travaux de ravalement et d'isolation résidence Zola Arcueil

Mme DELAHAIE.- Il s'agit de l'approbation pour le prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour les travaux de ravalement et d'isolation thermique du bâtiment B au 29 avenue Laplace à Arcueil. Ceux qui prennent le RER B ont pu voir ce chantier, qui en est maintenant aux deux tiers, la dernière partie étant en train de se terminer. Les quelques locataires que j'ai rencontrés m'ont dit que ce n'était pas mal et que cela mettait un peu à neuf les balcons.

Personnellement, je regrette esthétiquement le bleu, qui était la signature architecturale de ce bâtiment depuis 1977. Nous sommes maintenant dans le orange. C'était notre petit Beaubourg, il a été construit en même temps que Beaubourg, c'était notre petit Georges Pompidou.

J'ajoute que c'est une copro, nous ne sommes pas maîtres d'ouvrage. Nous n'avons qu'un seul bâtiment, le 29 avenue Laplace, donc nous n'avons pas choisi la couleur. Je ne suis pas en train de me « taper sur la tête », nous n'avons pas eu le choix. Nous n'avons pas choisi cette gamme de couleurs, mais de toute façon, il n'y avait pas de bleu à la base. J'attends donc de savoir de quelle couleur seront les tuyaux.

Je vous propose de voter pour cette autorisation de prêt.

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

Délibération n° 8 : Modification du plan de financement de la résidence Raspail à Arcueil

Mme DELAHAIE.- Il s'agit d'une modification du plan de financement pour la réhabilitation de la cité Raspail, qui sera notifiée dans les semaines qui viennent. Vous avez toutes les modifications.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité, moins une abstention.

Mme PICARD.- Je précise que nous bénéficions d'une subvention FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) affichée en recettes que nous devons présenter et défendre à l'EPT à la fin du mois, puisque les subventions FEDER passent par le territoire.

Vous remarquerez également une subvention de l'État, de la DRIHL, de 836 000 euros. Nous pourrions être amenés à redélibérer si nous perdions cette subvention, parce qu'elle revient et disparaît, donc je préfère vous le dire. Elle est notifiée ici parce que nous n'avons pas de message écrit nous disant qu'elle est perdue, mais en l'état du plan de financement et des discussions en cours du projet de loi de finances, celle-ci n'est pas acquise. C'est la seule, mais je préfère vous dire que nous devons potentiellement redélibérer avec des emprunts PAM (Prêt à l'Amélioration) et éco-prêt différents.

Délibération n° 9 : Suppression des Conseils Communaux d'Orientation

(Délibération retirée en séance)

Délibération n° 10 : Délégation générale d'ester en justice

Mme PICARD.- Plutôt que de faire au cas par cas, nous avons maintenant l'autorisation d'avoir un pouvoir général. Pour autant, il y aura bien évidemment un rapport pour vous donner les procédures sur lesquelles Valdey intervient.

M. CELATI.- Lorsque vous parlez d'ester en justice, est-ce par rapport aux Prud'Hommes ?

Mme PICARD.- Non, c'est sur un ensemble de contentieux décrits dans la délibération. Cela peut être des contentieux en tant que bailleur ou preneur à bail de locaux, cela peut être en train que maître d'ouvrage ou donneur d'ordre, cela peut être en tant que propriétaire, syndic, etc., sachant que la Directrice générale est habilitée sur toutes les actions de recouvrement de créances.

La délibération n° 10 est adoptée à l'unanimité, moins une abstention.

Délibération n° 11 : Délégation signature Véronique Katsaros

Mme DELAHAIE.- Les deux délégations concernent deux agents de notre organisme, à savoir la DRH et le DSI. Je précise que c'est l'une des préconisations de l'ANCOLS d'avoir un DSI. Nous avons commencé la mise en place, il est arrivé en juin.

La délibération n° 11 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 12 : Délégation signature Eric Offredo

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

Délibération n° 13 : Vœu à Madame la Ministre

(Délibération ajoutée en séance)

Mme DELAHAIE.- L'ordre du jour est terminé. Je vous informe que le Conseil d'Administration aura lieu le 13 janvier, puisque nous avons cette obligation d'envoyer les observations à l'ANCOLS le 16 janvier, donc nous nous laissons trois jours. Nous vous enverrons une date de réunion vers la mi-décembre, avant les fêtes, de manière à ce que nous puissions avoir cet échange sur l'ANCOLS. Vous pouvez donc noter le 13 janvier.

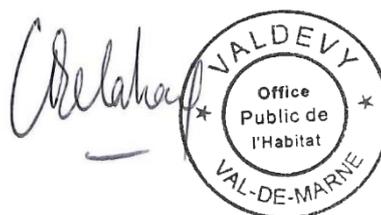
Je souhaite une bonne fin d'année à ceux que je ne reverrai pas, même si nous sortons tout juste d'Halloween, et je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année.

La séance est levée à 21 heures 29

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 4 novembre 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

Envoyé en préfecture le 14/02/2025

Reçu en préfecture le 14/02/2025

Publié le



ID : 094-279400071-20250210-CA_20250210_PV-DE