

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni le 1^{er} avril 2025 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent.e	Excusé.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	Mme JAY
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Hélène	DE COMARMOND		X	Mme DI MERCURIO
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	Mme RAJCHMAN
M	Pierre	GARZON		X	M. COIS
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	M. M'HALLAH
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL	X		
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

10 février 2025

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Pascal BRAND, M. Serge CAMIER, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Antonin COIS, Mme Carine DELAHAIE, Mme Aurélie DENIMAL, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Philippe LESPINASSE, Mme Dominique MENDES, Mme Marianne PICARD, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE a donné pouvoir à Mme Marie JAY ;
Mme Céline AKOUHA a donné pouvoir à M. Philippe LESPINASSE ;
M. Pierre BELL-LLOCH a donné pouvoir à M. Luc LADIRE ;
Mme Bianca BRIENZA a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
M. François DOUCET a donné pouvoir à Mme Carine DELAHAIE ;
M. Pierre GARZON a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
Mme Marie-Louise KANCEL a donné pouvoir à M. Philippe LESPINASSE ;
Mme Edith PESCHEUX a donné pouvoir à M. Noël CELATI.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR ;
M. Joël CARDOVILLE ;
Mme Anne-Cécile GROENE ;
M. Hedi M'HALLAH ;
Mme Christine MUSEUX.

La séance est ouverte à 18h15

Sujets d'actualité

Échange sur le plan d'action sur la qualité de service en proximité

Mme DELAHAIE.- Un document vous a été proposé sur table, qui est le plan d'action pour la qualité de service aux locataires en proximité. Un séminaire a eu lieu suite aux discussions avec les maires et les vice-présidents et nous avons également pu avoir de nombreuses discussions ici, notamment lors du dernier Conseil d'administration, sur la qualité de service. Un certain nombre de mesures d'engagement ont été prises de la part de Valdey. Un plan d'action, en est issu que nous avons présenté aux maires et aux vice-présidents le 28 janvier. Je vous propose donc de vous le laisser sur table, puis je vous proposerai une date entre deux Conseils d'administration.

Entre-temps, avec Monsieur BARDON, qui est le DGA Habitants et Territoires, nous vous proposerons une date de réunion pour mieux lire le document et que vous puissiez poser vos questions. Cela nous permettra d'avoir un débat plus intéressant et plus large sur cette question lors d'un Conseil d'administration.

Approbation du procès-verbal de la séance du 4 novembre 2024

Mme DELAHAIE.- Comme vous le savez, ce Conseil d'administration a pour point principal le débat d'orientations budgétaires, mais avant cela, je vais vous proposer de voter le compte rendu du Conseil d'administration du 4 novembre 2024. Avez-vous des remarques sur ce compte rendu ? (*Non.*) Je vous propose donc de l'approuver.

Le procès-verbal de la séance du 4 novembre 2024 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 1 : Débat d'orientations budgétaires

Mme DELAHAIE.- Le débat d'orientations budgétaires est le document qui nous permettra d'aborder le vote du budget lors de la prochaine séance. Ce document fixe la situation locale, la situation nationale, voire internationale, le contexte économique dans lequel nous vivons, le contexte de notre secteur, ainsi que les grandes orientations que nous avons décidé de prendre cette année.

Dans le préambule, vous avez un certain nombre de notions que vous avez vécu au jour le jour durant cette année un peu particulière, puisque nous avons eu une dissolution de l'Assemblée nationale suite à un vote qui concernait les élections européennes, et depuis, la situation politique a engendré des retards considérables d'un point de vue économique, puisque nous en sommes actuellement à des débats sur le budget.

Notre pays est resté quelques semaines sans chef de gouvernement, ce qui a retardé un certain nombre de votes à l'Assemblée nationale, et nous avons changé plusieurs fois de ministre du Logement. Même si ce dernier n'est pas forcément très accompagnant aujourd'hui sur le travail que nous faisons dans les offices publics, il n'empêche que cette situation a été assez préjudiciable.

Notre contexte économique est assez défavorable d'un point de vue national. Les chiffres vous ont été remis sur la croissance (limitée à 1,1 %), ainsi que quelques éléments de contexte économique européen, notamment la situation dans laquelle se trouve l'Allemagne, mais au-delà, la question des guerres, du tarif des fluides, ce qui a évidemment des incidences sur notre Office.

Vous connaissez également le contexte du secteur HLM. Comme vous le savez, son modèle était d'abord fondé sur un fort soutien public, et depuis maintenant plusieurs décennies, mais encore plus directement depuis les deux derniers mandats d'Emmanuel Macron, ce soutien public s'est réduit, voire a fondu comme neige au soleil. Nous sommes aujourd'hui confrontés, y compris à Valdey, à un modèle économique qui ne correspond plus à ce que le gouvernement a mis en place en termes de lois et de dispositions. Par exemple, une des rentrées d'argent que nous devrions avoir est la vente des HLM, mais puisque nous avons pris la décision de ne pas vendre, dans notre gouvernance et dans notre pacte, il y a du *cash* qui ne rentre pas, ce qui nous met dans une grande difficulté.

D'autre part, comme nous le voyons sur l'ensemble de la planète, la question de l'enjeu de la transformation écologique du parc est fondamentale, mais, avec les étiquettes à retravailler avec comme date limite le 1^{er} janvier 2028, cette question n'est pas accompagnée d'aides qui pourraient nous permettre de voir les choses sereinement. Malheureusement, nous irons à des réhabilitations thermiques qui seront seulement thermiques, là où cet Office avait plutôt l'habitude de faire des réhabilitations lourdes, avec notamment des questions de confort intérieur.

Les charges d'exploitation, autre axe important du contexte HLM, ont augmenté plus rapidement que les revenus locatifs que nous avons, notamment face à la hausse du taux de livret A, mais les taxes foncières ont également considérablement augmenté ces dernières années. Je n'en tiens pas rigueur aux villes, je comprends nos collègues maires qui n'ont pas le choix, mais cela a eu une incidence énorme, puisque nous sommes souvent le premier grand propriétaire terrien des villes, donc lorsque la taxe foncière augmente de 12 à 13 %, l'Office public se voit lui-même amputé d'une partie de ses capacités financières.

Je précise que vous avez un petit tableau vous permettant de voir où se situe notre Office public au regard de la situation nationale, des chiffres donnés par l'USH (Union Sociale pour l'Habitat). Vous pouvez constater que la situation de Valdevy ne pourrait pas être qualifiée d'exceptionnelle, puisqu'elle est très proche de nombreux offices que nous côtoyons, à part peut-être notre potentiel financier. Je vais vous laisser regarder ce tableau avec plus de rigueur.

Sans être trop longue, les orientations budgétaires que nous avons sont celles que nous avons déjà défendues l'année dernière. Il s'agit d'abord d'essayer de travailler à l'évolution des recettes d'exploitation – malheureusement, elles ne dépendent que des loyers, ce qui demeure un problème pour nous – et de continuer à investir. Nous aurons la présentation du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) lors du prochain Conseil d'administration, vous verrez alors que ce plan, que nous avons travaillé depuis plusieurs mois avec l'ensemble des services, les maires et les vice-présidents pour chacune des villes, montre que Valdevy poursuit sa politique ambitieuse d'amélioration de l'habitat et que nous allons continuer d'investir alors que la situation est assez difficile.

Nous avons ensuite souhaité vous mettre les réhabilitations ville par ville, ce qui vous permet de voir que toutes les villes vont continuer à connaître des réhabilitations. Cela nous permettra d'améliorer l'habitat des locataires de notre Office. Ce fut un travail difficile de bien équilibrer ces investissements, ces réhabilitations et acquisitions-améliorations, mais je crois que nous avons essayé de les travailler en fonction des besoins. Malgré tout, avec la baisse des températures et la loi Climat et Résilience, qui est par ailleurs tout à fait honorable, cela nous a fait remonter de l'humidité là où nous n'en avons pas. Aujourd'hui, même si on me dit que ce n'est pas le cas, je constate tout de même que depuis deux saisons de chauffe, nous avons de l'humidité et de la moisissure dans des endroits où nous n'en avons plus, où nous n'en avons pas. Ainsi, en plus des réhabilitations sur les prochaines années se poseront des réhabilitations supplémentaires, que nous avons déjà réfléchi dans le PSP et que nous vous présenterons lors du prochain Conseil d'administration.

Je crois que nous n'avons pas eu la réponse sur le RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) dans le plan de financement.

Mme PICARD.- Dans le gouvernement Barnier, la ministre avait porté une réduction de la RLS, qui correspondait pour nous, dans nos estimations, à environ 500 000 euros, ce qui a été confirmé dans le PLS, intégré dans le document et qui sera intégré dans notre budget, l'idée étant que nous consacrons cette somme aux actions d'amélioration immédiate de type étanchéité, travaux ascenseurs, etc.

Mme DELAHAIE.- Pour nous, l'enjeu est de mener à bien toutes ces réhabilitations et de continuer d'essayer de trouver quelques ressources supplémentaires, même si nous continuerons de refuser de vendre notre patrimoine, ce qui nous cause quelques soucis à terme.

Je réinterviendrai si nécessaire durant ce débat d'orientations budgétaires, mais je vous laisse maintenant la parole.

M. COIS.- Merci, Carine, pour ces éléments, que je partage très largement. Je voudrais dire quelques petites choses sur le contexte général. Je pense qu'il ne faut pas se laisser abuser par les annonces qui viennent d'être faites. Une réduction de la RLS de 200 millions d'euros, c'est toujours 1,1 milliard de pris dans les caisses des bailleurs ; 100 millions d'euros pour les maires bâtisseurs, c'est toujours 1 milliard de pris dans

les caisses des bailleurs, ou plutôt 1,1 milliard, parce que nous ne savons pas encore à quoi cela va donner lieu. En réalité, nous sommes toujours dans le même contexte, à savoir un contexte très compliqué pour le logement social et qui nécessite de se battre, d'autant plus que les marges de manœuvre existent.

La Cour des comptes ressortait récemment que depuis l'arrivée d'Emmanuel Macron à l'Élysée, les exonérations d'impôts, notamment sur les entreprises, représentent 63 milliards d'euros par an. Quand il nous dit aujourd'hui qu'il faut 25 milliards ou je ne sais quoi, en réalité, il s'est privé lui-même de 63 milliards d'euros par an de recettes qui existaient auparavant et dont il n'y avait aucune raison de se priver.

Les leviers existent donc, sans doute faut-il prendre ensemble date que dans les années à venir, Valdevy doit aussi s'affirmer comme un acteur du combat politique avec les autres bailleurs sociaux, en particulier les bailleurs sociaux publics.

Si j'en arrive à des choses un peu plus pragmatiques, je partage évidemment que c'est une bonne option de ne pas vendre le patrimoine, d'autant que ce sont des histoires qui sont des *one shot*, c'est-à-dire que dès que l'on vend du patrimoine social, on affaiblit le logement social dans sa globalité, donc on ne résout pas le problème des habitants de nos villes, qui est d'abord de trouver du logement dans un contexte qui s'aggrave année après année, parce que nous avons aujourd'hui un million de demandeurs de logement en Île-de-France. Nous n'avons donc pas besoin d'en vendre, mais d'en construire. C'est là que se situe le sujet.

En ce qui concerne de façon encore plus pragmatique le rapport d'orientations budgétaires dans les dimensions « recettes », j'aurais tendance à mettre en avant quelques éléments, tout d'abord l'enjeu que nous avons collectivement – quand je dis « nous », je pense aussi bien aux bailleurs qu'aux villes – de nous dire que dans les années à venir, nous allons mobiliser ensemble toutes les enveloppes disponibles. Pour l'instant, nous ne savons pas à quoi correspondent les 100 millions d'euros pour les maires bâtisseurs, nous ne savons pas où cela va, nous ne savons pas pourquoi, etc. Dans nos villes, nous avons effectivement intérêt à regarder comment cela vient renforcer le logement social, *a fortiori* avec notre bailleur intercommunal.

Deuxième élément, nous parlons de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), nous en parlons dans le rapport d'orientations budgétaires. Nous en parlons de deux manières, la première pour dire, sans donner les chiffres – en tout cas, ils ne sont pas dans le rapport d'orientations budgétaires – que du patrimoine nouveau est en Politique de la Ville, notamment sur Cachan, ce qui signifie des exonérations de TFPB supplémentaires, donc des recettes supplémentaires, qui sont partiellement compensées par l'État, mais uniquement partiellement. Cela justifie pleinement le travail avec les villes, puisque ce sont aussi des recettes dont se privent les villes concernées.

Pour autant, ce sont des leviers intéressants pour nos patrimoines. Je trouve que dans le contexte que nous connaissons à Valdevy, à savoir un patrimoine détérioré parce que vieillissant, la question du sur-entretien est un élément que nous devons mobiliser particulièrement dans les enveloppes TFPB, parce que cela vient précisément permettre, en accord avec les villes, de remplacer un ascenseur, d'intervenir sur des locaux dégradés, donc de mobiliser des enveloppes qui sont disponibles pour mobiliser ensuite les autres enveloppes, y compris dans des quartiers hors Politique de la Ville, sur des enjeux tels que celui-ci – nous parlons des 500 000 euros disponibles *via* la baisse de RLS.

Je partage ce que nous nous étions déjà dit, mais cela vaut le coup de le redire, à savoir l'importance de travailler également le volet recettes avec les villes, avec tous les leviers qui sont à notre disposition : antennes télécoms, panneaux publicitaires, loyers des parkings.

Je finis, mais j'avais commencé par là : si nous voulons engranger des victoires, il ne faut évidemment pas laisser de côté le combat politique dans les années qui viennent.

Mme CHARBONNIER.– Je partage tout à fait la présentation qui est faite pour ce débat d'orientations budgétaires. En complément de cette analyse, sur les difficultés, le manque budgétaire pour le logement social est effectivement en recul depuis de nombreuses années. Cela fait un certain nombre de temps que je siège dans cette instance, et d'année en année, c'est de plus en plus difficile.

Dans le même temps, un rapport de la Fondation pour les mal-logés ou pour le logement des défavorisés – qui ne prend d'ailleurs pas en compte toutes les spécificités de cette fondation, puisqu'ils interviennent dans d'autres domaines que le logement – rappelait entre autres le nombre de personnes qui sont à la rue, nombre

qui est extrêmement important, notamment sur la région parisienne, mais que nous retrouvons également dans toutes les métropoles, où vous avez des hommes, des femmes, avec enfants et bébés, qui sont à la rue et auxquels le 115 ne peut pas apporter de solution, et lorsqu'il le fait, c'est une solution extrêmement précaire, à la journée. Sur notre territoire, il y a eu des distributions de colis alimentaires, notamment pour la ville d'Arcueil, lors desquelles j'ai eu l'occasion de rencontrer des personnes qui ont un petit boulot, mais qui logent dans leur voiture.

Lorsque vous n'avez pas de logement ou lorsque vous avez un logement dans des conditions insalubres, d'autant plus qu'il y a de l'exploitation par rapport à ces difficultés, avec des logements insalubres, cela ne permet pas une réinsertion. En effet, lorsque vous n'avez pas de quoi vous laver, lorsque vous ne savez pas où vous allez coucher le lendemain, il est extrêmement difficile de pouvoir se réinsérer. Je voulais donc appuyer sur cette situation, d'autant plus que nous nous apercevons que la majorité des ménages remplissent les conditions pour un logement social ou un logement public, comme nous pouvons le dire aujourd'hui. Je voulais simplement apporter un complément par rapport à cette situation.

En tout cas, je partage tout à fait la présentation qui est faite. Nous faisons effectivement le choix de ne pas vendre, ce qui est très important, d'autant plus que dans les pourcentages de logements sociaux, vous avez les résidences pour étudiants, à savoir des petits studios pour 600 euros qui sont comptabilisés dans le parc social, mais également tous les logements EHPAD et autres.

Mme DI MERCURIO.- Sans redire ce qui a été dit précédemment et sur lequel je vous rejoins, je voudrais saluer le travail des équipes d'avoir pu proposer ces orientations budgétaires, avec, comme vous l'avez vu, une santé financière relativement fragile de l'organisme HLM, dans un contexte national défavorable au logement social, même si notre ministre du Logement, Madame Valérie Létard, a réussi à négocier une réduction de 100 millions d'euros sur le RLS, ce qui n'était clairement pas gagné. Sur ce point, quelle que soit la couleur politique, nous pouvons remercier cet effort, qui permet de cranter les choses au moins pour l'année 2025.

En ce qui concerne Valdevy, malgré les sujets que nous avons eus dans des Conseils d'administration précédents, à la fois sur le budget 2024, mais également sur le rapport de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), nous pouvons nous rendre compte que la feuille de route 2025 est malgré tout ambitieuse, très orientée sur la réhabilitation du patrimoine existant et du renouvellement urbain dans les villes concernées. Un effort est également réalisé sur l'exploitation, avec notamment des enjeux de revisiter des procédures internes, de stabiliser et consolider les équipes sur les fondamentaux d'un organisme de logement social, la vacance, les impayés, la politique tarifaire, qui peut aussi être à revisiter, ces efforts qui sont faits pour essayer de structurer au mieux et s'assurer que Valdevy soit un organisme HLM pérenne et qui puisse tenir les engagements et les attentes de l'ensemble de la gouvernance et de ce Conseil d'administration. Merci donc aux équipes de tenir bon et d'être mobilisées pour avancer.

M. LADIRE.- Je voudrais évidemment remercier les équipes, parce que ce sont elles qui sont sur le terrain, ce sont elles qui n'ont pas une tâche facile vis-à-vis de l'ampleur du travail, parce que je ne sais pas si on mesure l'ampleur du travail, quelles que soient les villes, dans le cadre du logement, d'autant plus que les locataires ont une exigence, qui est légitime.

Parfois, les gens ne savent pas ce qui relève de ce qu'ils doivent entretenir dans leur logement et ce qui relève du bailleur. Nous avons encore parfois ces différenciations, qui ne sont pas très claires, surtout pour les locataires. Malgré l'effort qu'il y a eu, parce qu'il y a eu de la communication, je constate quotidiennement que nous devons toujours expliciter aux locataires ce qui relève pleinement de leur ressort dans l'entretien du logement et ce qui relève du bailleur. Même si certaines choses relèvent du bailleur, ce n'est pas non plus du *click-and-collect*, comme la société dans laquelle nous vivons aujourd'hui, c'est-à-dire que ce n'est pas : « J'ai cliqué chez Valdevy et la terrasse qui fuit – qui est une réalité – va se réparer comme cela ». Il faut prendre ces éléments en compte, voir comment cela va impacter le budget au quotidien et ce que ceci amène, parce que c'est aussi cela qui est non pas difficile à expliquer, mais difficile à comprendre pour les locataires. C'est là où nous pouvons avoir des leviers.

Le travail d'un bailleur social existait déjà il y a 20 ans, mais il mérite encore des explications aujourd'hui, de la redite, des explications très claires afin que les gens comprennent que les mécanismes ne peuvent pas s'emboîter du jour au lendemain comme ils le souhaiteraient.

Heureusement que nous ne vendons pas du logement social, parce que jusqu'à présent, en tout cas selon moi, c'est toujours là où nous logeons le mieux les gens, c'est là où les gens vivent le mieux. Sur la commune de Vitry, je ne dis pas que nous n'avons pas nous aussi des problèmes de moisissure avec les ponts thermiques, avec des façades qui ont 20 ou 30 ans, mais dans le logement privé, je ne vous raconte pas la catastrophe que c'est. Si nous faisons le rapport entre l'utilité du logement social, la façon dont il a été construit dans ces années, comment il a servi et comment il sert, si je dois faire le ratio, je peux vous dire qu'il n'y a pas photo. Dans le logement privé, les propriétaires ne font pas autant de travaux que nous en faisons, d'autant plus que les prix des loyers ne sont pas les mêmes.

Ainsi, s'il faut encore démontrer aujourd'hui l'utilité du logement social, surtout à notre époque, nous voyons bien son utilité. Heureusement que nous avons toujours du logement social, que nous continuons à aller de l'avant et à produire du logement social, ce qui n'est pas évident, puisqu'au regard des aides que nous donnent les différentes institutions, nous sommes presque obligés de quémander. Par ailleurs, lorsqu'un organisme comme le nôtre construit du logement, il doit effectivement emprunter sur un certain nombre d'années et rembourser. C'est donc une équation difficile.

Malgré ce climat ambiant, je retiens que nous essayons toujours de garder la tête hors de l'eau, et c'est ce qui est le plus rassurant, qui montre à nos locataires et à nos agents que l'organisme a pour but de résister contre vents et marées. C'est bien l'objet pour lequel nous nous sommes engagés.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il d'autres interventions ou d'autres questions ?

M. CELATI.- Sur le fond, je n'ai rien à rajouter, je suis d'accord.

En revanche, et je ne sais pas si c'est une question technique ou autre, mais sur l'orientation budgétaire, puisqu'il est question d'acquisition et de réhabilitation, l'achat d'un siège ne devrait-il pas apparaître ?

Mme PICARD.- Je pense que c'est en page 7, dans l'effort engagé pour maîtriser nos frais de gestion. Nous louons une partie des locaux, notamment les locaux du Baudran – nous allons l'évoquer dans le point 2 – et c'est dans ce cadre qu'il y a un sujet de maîtrise budgétaire. Toujours dans ce point, l'opération en question d'acquisition du siège ferait que nous aurions une cession sur le site historique où est présente une partie des bureaux.

M. CELATI.- Très bien. Je le cherchais dans un tableau.

Mme PICARD.- Ce n'est pas du logement.

Mme DELAHAIE.- Nous y passons une partie de notre vie, mais nous n'y dormons normalement pas.

Mme PICARD.- Cela me permet de souligner l'action de développement de Valdevy, puisque nous allons avoir la mise en service de nouvelles résidences à Vitry dans quelques mois, à savoir 76 logements sur l'opération Sartre, 99 sur Aragon, toujours à Vitry, ainsi que la livraison d'une opération à Villejuif de 43 logements. Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, mais au-delà de la reconstitution, nous continuons donc de produire du logement au-delà de nos impératifs liés aux réhabilitations thermiques, ce qui est toujours un enjeu aujourd'hui, ce qui devient de plus en plus un enjeu pour les bailleurs sociaux, que de continuer à construire en plus de réhabiliter dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

Mme DELAHAIE.- Si vous le voulez bien, je vais vous proposer de prendre acte ensemble. Pour ceux qui auraient assisté au débat d'orientations budgétaires, mais qui ne prendraient pas acte qu'il a eu lieu, c'est mieux que tout le monde prenne acte ensemble.

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

Délibération n° 2 : Acquisition du nouveau siège Valdevy

Mme DELAHAIE.- Je vais vous en dire un mot avant la présentation, même si certains éléments vont revenir, je suis désolée. Je sais que ce dossier va créer des discussions dans les minutes qui viennent. En l'occurrence, en 2021, lorsque nous avons décidé de cette fusion, chacun a été informé du fait de trouver, avant 2025 – même si j'ai compris que cette échéance n'avait peut-être pas été partagée comme elle aurait dû l'être – un siège pour notre Office, dans la mesure où une partie du personnel des services supports, puisque je ne parle

pas des personnels qui sont dans les agences, se retrouve au siège Baudran, dans un étage et demi que nous louons pour la modique somme de 600 000 euros par an toutes charges compris et avec l'échéance d'une fin de bail à l'été 2025.

Je voulais d'ores et déjà vous dire que la question du temps n'est pas anodine dans le débat que nous allons avoir. Nous avons établi un cahier des charges, mais qui est de bon sens. Si je demande à chacun d'entre vous de me décrire en 10 minutes quel serait le cahier des charges du futur siège de Valdevy, à part une donnée que vous ne connaissez pas, à savoir 4 000 m² pour rassembler tout le personnel support, vous allez à peu près me dire ce qu'il y a dans ce cahier des charges, notamment la proximité des transports pour le personnel, puisque je rappelle que l'employabilité et l'attractivité de ce bailleur dépendent aussi de la question du réseau de transport.

Nous avons également besoin de salles de réunion qui puisse accueillir le personnel, parce qu'à ce jour, je suis un peu épouvantée que nous soyons systématiquement obligés de louer des salles dès que nous voulons réunir une partie de notre personnel, avec les frais qui nous incombent. Nous avons aussi besoin d'une cafétéria le midi, un endroit dans lequel les agents pourraient déjeuner ensemble et prendre des pauses, ainsi que d'un parking pour nos véhicules de service d'environ 40 places et de places de parking aérien pour des locataires à mobilité réduite qui auraient malgré tout besoin de venir en voiture.

Une autre donnée a réduit rapidement les choix, puisque nous ne souhaitons pas d'accès partagé. Aujourd'hui, beaucoup d'entreprises ont des accès partagés, c'est-à-dire qu'en arrivant dans un hall, on vous demande quelle est l'entreprise que vous souhaitez voir et on vous dit à quel étage elle se trouve. Pour notre part, nous souhaitons que les locataires de Valdevy arrivent dans un espace où un agent de Valdevy les accueille. Nous ne voulions pas non plus de copropriété, ni sur le siège ni sur les espaces type chaufferie ou parking.

Dans ce contexte, j'ai mandaté la Directrice générale et la Directrice de la Maitrise d'ouvrage et du Patrimoine, pour chercher un futur siège, en leur demandant de voir avec des commercialisateurs, d'essayer de rencontrer un maximum de personnes pour trouver un siège qui correspondrait à ces demandes.

Je préfère le dire : j'ai mené ce dossier avec impartialité. À Arcueil, des bureaux auraient pu correspondre à une partie du cahier des charges, mais pas à la totalité. Lorsque ces dossiers sont arrivés sur le bureau d'Aurélié DENIMAL, j'ai décidé, avec les équipes, de les écarter. Un commercialisateur nous avait notamment proposé un espace aux portes d'Arcueil, très attractif du point de vue de la localisation, puisqu'il y a la ligne 4, quatre lignes de bus et le RER B, mais avec un espace d'accueil partagé. J'ai même demandé à étudier la démolition-reconstruction, une des choses qui aurait pu être possible sur le site, mais au regard de l'espace-temps qui était le nôtre, c'était beaucoup trop large. Au-delà de la question du calendrier, nous ne disposons pas du foncier et des droits à construire suffisant.

Cependant, parce que nous n'avons plus de foncier dans un certain nombre de villes, la question a été posée à Villejuif, sur Campus Grand Parc, de trouver du foncier. Ce n'était pas possible : c'est un aménagement qui concerne plutôt de la recherche, donc nous ne pouvions pas y mettre un bailleur social.

Nous aurions pu discuter encore très longtemps, mais nous arrivons aujourd'hui à une situation assez difficile, puisque notre bail à Baudran se termine à l'été 2025 et que nous devons le renouveler si nous ne trouvons pas de siège, ce qui est une des grandes difficultés.

J'ai travaillé de la façon suivante : les équipes visitent, puis choisissent de me présenter le projet ou pas. Jusqu'à aujourd'hui, je n'ai pas visité beaucoup de lieux. En décembre, un des commercialisateurs a proposé aux équipes un bâtiment qui correspond en tout point au cahier des charges dont je vous ai parlé. On m'a donc proposé de le visiter afin d'ouvrir une discussion et ne pas perdre cette opportunité. Je le visite et je trouve qu'il correspond effectivement à ce que nous avons cherché, notamment à une question fondamentale pour moi, à savoir un siège qui ne soit pas ostentatoire. En effet, à l'heure où nous demandons aux locataires l'augmentation du loyer, où nous demandons des efforts sur les charges, je souhaitais un siège qui nous ressemble. Aux portes d'Arcueil ou au Baudran, c'est très chic, c'est très beau, mais quelle image cela envoie aux locataires ? J'avais donc demandé aux équipes d'essayer de trouver un endroit qui soit élégant, mais qui ne soit pas ostentatoire, ou en tout cas, dont on n'ait pas l'impression d'arriver dans la Trump Tower, qui est certes moche, mais clinquante.

J'ai tenté d'animer ce travail comme je l'ai pu, avec le temps qui était le nôtre. Je le dis, parce que ce n'est pas que je veuille presser le pas, mais c'est comme lorsque vous achetez un appartement pour vous-même : vous cherchez pendant deux ans, puis quelqu'un vous appelle un jour pour en visiter un, qui correspond, et on vous dit que cela doit se faire dans les 48 heures parce que vous êtes trois sur le dossier. Nous sommes un peu dans cette situation. Aujourd'hui, il y a plusieurs propositions et il se trouve que nous avons fait une proposition, qui est arrivée en tête.

Cette proposition de siège est à Gentilly, à l'entrée de la ville de Gentilly, juste après le pont de la Poterne des Peupliers. Nous avons fait le tour de notre cahier des charges, et d'un point de vue tout à fait factuel, nous avons la proximité à moins de 15 minutes de la ligne 14 ; nous avons le tramway à moins de 10 minutes sur les maréchaux ; il y a toujours la station de RER B ; avec le tramway, vous pouvez aller de la Cité universitaire jusqu'à la porte d'Orléans en passant par la porte d'Ivry, la porte de Choisy, la porte d'Italie et la porte de Vincennes. C'est le seul siège que nous avons visité avec deux lignes de bus, dont le 184, qui est le seul qui dessert entièrement Cachan. Je le dis parce qu'il n'y a pas une ligne de bus qui pouvait aller de l'agence de Cachan jusqu'à un siège, et il se trouve que là, petite cerise sur le gâteau, nous pouvons aller de l'agence de Cachan, qui est aujourd'hui à la Plaine, de la mairie de Cachan jusqu'au siège de Valdevy en moins de 15 minutes avec le 184. Il y a également le bus 57 qui passe au pied du siège, qui va jusqu'à la porte de Bagnole, qui passe toutes les 10 minutes, et qui passe notamment à la porte de Bagnole, à la place d'Italie, à la gare d'Austerlitz, à Bastille, à la gare de Lyon, au Père-Lachaise. Compte tenu de la taille du parking, nous avons aussi la possibilité d'aménager un parc à vélos en sous-sol de ce bâtiment et une place pour les deux-roues.

Nous avons vraiment essayé de travailler aux possibilités les plus importantes. Je pense que c'est un investissement intéressant : si nous devons avoir demain une forme de réversibilité – la question a été posée – je pense que cela ne poserait pas de question. Il y a évidemment des travaux à faire, mais à partir du moment où nous ne construisons pas les locaux et que nous ne sommes pas dans un espace partagé, puisque nous n'avons pas trouvé de bâtiment neuf de 4 000 m², nous nous retrouvons effectivement à devoir faire quelques travaux. Le point positif, c'est que nous pouvons aussi travailler exactement avec le personnel sur les espaces.

Le CSE (Comité Social et Économique) s'est réuni et n'a pas encore donné d'avis. Il s'est tout de suite projeté dans l'idée d'avoir des groupes de travail.

La livraison se ferait à l'été 2026, à l'issue des travaux et des groupes de travail. L'espace d'accueil est très grand, donc il y a certainement un travail à faire sur le hall avec un programmiste. Il est évident que ce bâtiment présente des atouts que nous n'avons pas vus dans beaucoup d'autres propositions.

Je comprends que cela crée de la passion, mais je voulais dire à chacun que c'est le siège des services supports et que chacune des villes est dotée d'agences, qui, reçoivent les locataires, et qui, sont dotées d'espaces d'accueil qui permettent d'accueillir les locataires de Valdevy dans les meilleures conditions.

Je le dis aussi : honnêtement, il n'y a pas beaucoup d'agents ni beaucoup de personnes qui nous rendent visite au siège, en dehors de quelques locataires d'Arcueil, parce que les Arcueillais ne vont pas aux agences autant qu'ils vont au siège, mais ils changeront de méthode demain et iront dans leurs agences, ce qui n'est pas plus mal.

Pour être tout à fait transparente, je souhaite que nous puissions aller vers l'acquisition de ce siège, parce que si nous ne le faisons pas, nous n'aurons pas d'autre opportunité avant l'été 2025, en tout cas pas de meilleure opportunité. Comme vous l'avez vu, ce siège apparaît dans le débat d'orientations budgétaires, mais il a également été posé dans le PSP. Aujourd'hui, il n'est pas prévu la construction d'un siège sur un site foncier, parce que ce n'est pas vers cela que nous amène le PSP.

J'ajoute une dernière chose : au 51, ils n'en peuvent plus, ils ont vraiment l'impression d'être les mal-logés de Valdevy. En effet, Cachan vient d'installer son agence, l'agence de Villejuif a été rénovée, celle de Vitry date d'une dizaine d'année, Raspail va également connaître une rénovation avec la réhabilitation de la cité Raspail, Frileuse vient d'être finalisée et le Chaperon Vert reste à rénover. Ainsi, les personnes qui sont au 51 avenue de Stalingrad vivent une situation franchement dégradée et attendent qu'un siège arrive. Je pense

que le personnel n'en peut plus, il faut aussi l'entendre. Je souhaite donc que l'on entende cette proposition et que l'on puisse mener ce dossier à terme.

Mme PICARD.- Aurélie, si vous voulez bien présenter le projet, les étages, la composition du bâtiment.

(Un plan est projeté en séance.)

Mme DENIMAL.- Madame DELAHAIE a déjà donné pas mal d'informations, mais vous avez ici un rez-de-chaussée en forme de triangle avec une verrière, un puits de lumière à l'intérieur. Tous les bureaux se font autour de ce puits de lumière. Autrement, les fenêtres donnent dans les deux rues.

Ensuite, c'est un système avec une toiture-terrasse. Sur le plan R+2, la partie blanche correspond au puits de lumière et à une toiture-terrasse que nous pourrions rendre accessible pour faire des événements ou pour le personnel le midi, pour aller déjeuner à l'extérieur.

Vous avez ensuite les autres étages, le R+3 et le R+4, qui ont exactement la même forme, c'est-à-dire deux ailes. Cela permet de mettre une Direction générale adjointe à chaque étage, voire deux, et d'avoir un étage qui aura une grande salle de réunion, qui pourra également accueillir les salariés le midi, mais qui pourra être flexible, avec des cloisons amovibles. Elle pourra ainsi être divisée, et lorsque nous ferons de grands événements comme les vœux des partenaires, nous pourrions les faire dans cette salle. Cela permet de réduire les coûts de location de salle, notamment en cas de CoDir élargis. Par exemple, nous louons du matériel ce soir pour enregistrer, ce qui représente un certain coût, et nous pourrions imaginer faire les Conseils d'administration dans cette salle, qui pourrait être aménagée, et ainsi éviter ces surcoûts réguliers.

Vous avez quelques photos du bâtiment depuis la rue, mais également du fameux puits de lumière. Vous avez aussi la fameuse terrasse qui pourrait être rendue accessible.

En termes de planning, si nous délibérons positivement sur cet achat, cela signifie une promesse de vente au plus tard le 31 mars, un acte de vente au plus tard le 31 mai et un appel d'offres à la rentrée, donc une notification en janvier 2026 et un déménagement juste avant ou pendant l'été. En gros, la rentrée 2026 se ferait dans les nouveaux locaux pour tous les salariés. Le bâtiment est libre d'occupation depuis l'automne dernier, donc cela peut aller très vite.

Il est situé à proximité du centre-ville, donc de tous les services, et, comme l'a dit Carine, à côté de nombreuses lignes de transport.

Mme PICARD.- Je précise que nous avons fait une offre à 7 millions d'euros et que les Domaines, dont nous avons reçu l'avis le 17 janvier dernier, ont estimé la valeur du bien à 10 244 000 euros. Notre proposition à 7 millions d'euros a été acceptée le jour de l'envoi du Conseil d'administration, soit la semaine dernière, raison pour laquelle nous avons tout de suite mis ce dossier à l'ordre du jour, puisque nous ne sommes pas les seuls à nous positionner sur ce site. Il y a notamment un hôtel.

Nous avons présenté le projet au CSE vendredi dernier tel que vous le voyez ici et nous avons proposé aux membres, si nous avons le vote favorable ce soir, une visite pour qu'ils puissent voir le site. Nous avons également proposé plusieurs ateliers thématiques dans cette hypothèse afin que le personnel puisse être associé à l'aménagement des locaux.

M. COIS.- Je voudrais exprimer la position de Villejuif, puisque le choix d'un siège n'est pas anodin. C'est un choix politique qui engage la Ville, l'organisation dans sa durée, et en ce qui nous concerne, il engage l'image de Valdevy, ainsi que la vie quotidienne de ses salariés actuels et futurs et la vie de ses usagers.

Au nom de Villejuif, je veux proposer ce soir que le rapport soit retiré, parce qu'il ne nous semble pas prêt à être présenté. S'il n'était pas retiré, nous voterions contre, et je vais expliquer pourquoi.

C'est tout d'abord pour des raisons qui touchent au processus même. La manière dont la réflexion a été conduite sur le siège de Valdevy nous pose question : elle a été faite en chambre, sans associer les villes, en particulier sans associer les maires des villes concernées, tant à la définition du cahier des charges qu'à l'identification des solutions qui auraient pu être proposées. L'intention d'acquiescer le siège était certes connue – sans pour autant que le délai ne soit suffisamment rappelé –, mais le travail autour de l'acquisition du siège n'a pas été partagé, puisqu'un commercialisateur s'est chargé de regarder les opportunités territoriales. Nous le regrettons, parce que toutes nos villes partagent avec les équipes de Valdevy un savoir-

faire en matière de politique d'investissement, mais aussi une connaissance très fine du territoire, et toutes nos villes sont en mesure d'identifier des propositions, de les confronter ensemble, d'identifier la manière dont elles peuvent s'inscrire dans un cahier des charges qui soit réellement partagé.

Nos villes ont un patrimoine, elles sont des opportunités fortes dans le tertiaire. À Villejuif, nous sommes par exemple en mesure de mettre rapidement sur la table deux propositions qui nous semblent répondre au cahier des charges. Pour être positifs, nous voulons proposer la mise en place de ce processus associant les cinq villes, avec deux propositions sur la table : l'une au pied de la ligne 7 et de la future ligne 15 et l'autre en pied de métro.

S'agissant du siège tel qu'il est identifié, l'autre question est de savoir si le siège en question est un bon investissement, un investissement acceptable ou une catastrophe. Son coût paraît effectivement léger, à 7 millions d'euros, en dessous du prix des Domaines. Si nous intégrons 7 millions d'euros de dépenses prévisionnelles pour la réhabilitation et la rénovation thermique, cela fait 14 millions, donc nous passons au-delà du prix des Domaines, à 4 000 euros le mètre carré, ce qui positionne le siège plutôt en haut de fourchette qu'en bas de fourchette.

Sa réponse au cahier des charges semble adaptée en termes de besoins techniques, en termes de mètres carrés, de modularité, de présence d'espaces partagés, d'une salle de réception, d'un toit-terrasse pour les événements, etc. Son positionnement géographique a été pensé, Carine le rappelait, pour être un compromis : il y a les besoins des territoires d'un côté, une présence dans une de nos villes – c'est le cas –, un accès possible *via* les transports en commun depuis nos villes, sachant que la proximité reste assurée par les agences, les besoins des agents et des futurs agents de Valdevy. Il y a donc un enjeu d'attractivité qui est essentiellement assuré par la proximité avec la capitale, le nœud de transports urbains et la proximité immédiate du centre-ville de Gentilly.

Pour autant, ce positionnement n'est pas idéal : il est excentré par rapport à notre territoire ; il est plus proche du Kremlin-Bicêtre que des autres villes, sachant que le Kremlin-Bicêtre nous a quittés récemment ; il est loin du futur métro 15, qui est le métro de votre territoire ; il est en proximité immédiate du périphérique, ce qui promet au quotidien plutôt nombre d'embouteillages que des facilités de transport ; il n'est véritablement proche d'aucune infrastructure de transports lourds, puisque 10/15 minutes, c'est tout de même le minimum aujourd'hui dans nos villes, alors même que le métro se développe sur notre territoire.

Son allure générale est propre, mais un peu vieillotte. C'est un bâtiment de 2000, mais qui donne l'impression d'avoir été livré à la fin des années 70. C'est sans doute un atout, le siège n'aura pas l'air indécent, les locataires n'auront pas le sentiment que Valdevy les « plume » pour les frais de fonctionnement. Cependant, il pose une question, qui est également posée par le coût prévisionnel important des travaux, puisqu'il suffit de se positionner devant pour se dire que nous sommes face à un siège qui pose question d'un point de vue thermique.

Pour les raisons que j'ai évoquées plus haut, nous pouvons aussi nous poser des questions sur une revente future, puisque le développement de notre territoire va plutôt dégrader le positionnement par comparaison plutôt que l'inverse.

Troisièmement, en matière de délais, parce que c'est un sujet que Carine évoquait à l'instant, pourquoi ne poserions-nous pas aujourd'hui le temps de stabiliser le cahier des charges, de le faire tourner dans les cinq villes, d'inviter chacune à porter des propositions ? S'il est vrai que le bail de Baudran, le siège actuel, arrive à échéance en juillet 2025, il ne faut pas non plus que nous nous laissions aveugler par la question du temps. Nos villes, qui n'ont pas été sollicitées jusqu'à présent pour cela, sont tout à fait capables d'avoir un rapport de force avec un propriétaire bailleur et faire en sorte que les conditions de sortie soient favorables à notre Office. C'est le même propriétaire à Gentilly et à Arcueil, sachant qu'il doit bien avoir d'autres propriétés.

Il n'est donc pas trop tard, nous pouvons sans doute prendre le temps d'un processus délibératif qui associe l'ensemble de nos villes pour faire en sorte de trouver le siège qui correspondra pleinement aux besoins du développement de notre bailleur. C'est pour cette raison que je propose de retirer la délibération, sans quoi, par défaut, nous voterons contre.

Je vous remercie.

Mme JAY.- Pour moi et pour Gentilly, cela nous semble être une bonne proposition que de mettre fin à la location à Baudran d'un point de vue financier, mais par rapport à ce que vient de dire Antonin, je voudrais souligner que si nous faisons le choix de ne pas aller vers cette proposition aujourd'hui, ce n'est pas seulement que nous ne faisons pas un choix aujourd'hui, c'est que nous faisons le choix de ne plus avoir cette opportunité, puisqu'elle ne sera plus disponible. Comme cela a été souligné, il y a d'autres preneurs potentiels, donc s'agissant des questions d'attractivité ou de revente future, je pense qu'il n'y a pas de souci à avoir de ce point de vue. D'autres sociétés sont prêtes à acquérir ce site, ce qui signifie que cet endroit est particulièrement bien placé.

J'entends la difficulté du point de vue du territoire et des autres villes, mais c'est en réalité une difficulté que nous trouverons absolument partout, dans chacune des villes, puisqu'il n'existe malheureusement pas de métro qui traverse Gentilly, Arcueil, Villejuif, Vitry, Cachan en direct. Il y aura forcément un petit décalage de ce point de vue, quel que soit l'endroit où le bâtiment est situé.

En termes d'accessibilité, notamment les 15 minutes de la ligne 14, je ne sais pas si ce sont des estimations Google Maps, mais honnêtement, pour voir où cela se situe et y passer assez souvent, cela se fait très rapidement, que ce soit pour aller à la ligne 14, peut-être un peu plus pour le RER B, mais il est possible d'aller prendre la 7 à porte d'Italie avec le 57, donc c'est très bien situé.

Mme CHARBONNIER.- J'ai eu l'occasion de discuter avec des agents. Le coût de Baudran me semble effectivement un élément très important à prendre en compte, mais ce qui est important, c'est de pouvoir apporter un progrès pour les conditions de travail des agents et que l'ensemble des agents se retrouve sur un même site. Je pense que cela améliorerait vraiment les conditions de travail de l'ensemble des personnels de pouvoir disposer de salles, qu'ils puissent se réunir, avoir accès à une cafétéria ou à une cantine, un lieu de restauration, puisque certains doivent aujourd'hui se déplacer.

Des échos que je peux avoir du personnel par le biais de leur syndicat, c'est que ce serait vraiment une amélioration pour eux. Même s'il n'y a pas eu de vote au niveau du CSE, il me semble qu'ils seraient tout à fait favorables à ce projet.

Mme MENDES.- Je suis là en tant que représentante d'une association, mais à titre personnel et en tant qu'Arcueillaise et concernée par le nouveau Valdevy, je pense que nous sommes dans une démarche qui est l'aboutissement de cette méchante loi ELAN, parce que l'idéal eut été que nous puissions continuer à pratiquer l'office HLM comme vous l'aviez dans les municipalités de Villejuif, Vitry ou Cachan, et nous, depuis quelques décennies, sur Arcueil et Gentilly. Nous avons la proximité.

Ainsi, je pense que la première chose à faire est de travailler sur les agences, parce que le siège sera accessible pour beaucoup d'autres raisons. S'il améliore rapidement les conditions de travail du personnel, c'est une bonne chose.

Ceci dit, je suis aussi membre d'une association, j'ai longtemps travaillé dans le secteur du logement social, et quand on est sur plusieurs villes, il n'y a jamais de site idéal. Je ne sais pas si vous connaissez Valhophis, mais aller sur les CAL (Commissions d'attribution de Logement) de Valhophis à Saint-Maur, c'était toujours un casse-tête chinois. Je crois donc qu'il sera très difficile de trouver le bon lieu équidistant.

Les atouts qui ont été présentés me semblent plutôt bons. Le sort du personnel est aussi important, mais d'un point de vue économique, je trouve exorbitant de dépenser 600 000 euros pour des locaux en location. Si je fais le calcul, en 10 ans, avec 600 000 euros, nous aurions en partie amorti le coût de l'acquisition.

Je finirai par une question : *quid* du 51 rue Stalingrad actuel ? Serait-il vendu ? Cela pourrait-il permettre d'équilibrer ? Je suppose, parce que c'est tout de même un site bien placé.

En conclusion, l'urgence de saisir une opportunité me semble importante.

Mme DI MERCURIO.- Je crois qu'il y a deux sujets sur cette délibération, notamment le point de vue des vice-présidents, le suivi du processus dans lequel la décision doit aboutir. Nous avons déjà échangé sur le sujet, Carine, et côté Cachan, nous aurions aimé avoir un temps dédié.

Sur le fond, je suis assez sensible à la question de la symétrie d'attention, c'est-à-dire qu'un organisme HLM prend évidemment soin de ses locataires et veille à loger correctement les locataires du parc social, et

dans le même temps, il doit également veiller à de bonnes conditions de travail pour ses salariés, donc avoir un siège digne de ce nom est aussi important. Carine, dans les impératifs que tu as évoqués, je crois que toutes les cases sont cochées : accessibilité, conditions financières, qui avaient par ailleurs été anticipées dans les prévisions budgétaires, surface, etc. Tout cela fait que je ne vois pas trop comment nous pourrions être contre ce projet aujourd'hui, sauf à remettre en question non pas le projet en lui-même, mais le processus de décision, ce qui, pour moi, est différent. C'est la raison pour laquelle je voterai favorablement cette délibération.

M. LADIRE.- Je dirais que la question des agents, de leurs conditions de travail et de leur accueil est effectivement une question qui ne se pose pas et sur laquelle il faut toujours travailler. Je pense que c'est ce qui donne du sens au travail, lorsque les locaux sont en adéquation avec le travail que nous devons effectuer.

Madame MENDES, vous rappeliez tout à l'heure que c'était une opération forcée, la conséquence d'une loi que nous subissons. L'ambition de la ville de Vitry n'est pas de subir, mais plutôt de collaborer avec les autres villes pour voir comment nous atterrissons sur quelque chose qui fasse sens, pas forcément consensus, mais qui fasse sens, parce que lorsque les choses ont du sens, comme je le disais tout à l'heure, l'organisation et les décisions prises sont en cohérence avec le projet. Pour chercher quelque chose qui convienne et pour lequel nous n'allons pas dépenser une fortune, comme ce qui est le cas aujourd'hui, il est tout à fait normal pour moi que la Direction et la Présidente s'engagent dans cette action, je n'ai aucun problème par rapport à cela. C'est normal, d'autant plus si un bail arrive à terme, puisqu'il s'agit d'anticiper.

L'opportunité vient se greffer en même temps, je n'en disconviens pas, mais ce que dit Antonin et que je partage beaucoup, c'est que sur nos territoires, que ce soit à Villejuif ou Vitry, beaucoup de choses se développent, donc il peut y avoir des opportunités.

Se pose effectivement la question de la desserte en termes de transport. Je rappelle qu'une magnifique ligne 15 va arriver, qui ne desservira pas toutes les villes « en plein milieu », avec un tracé comme en province, mais qui coche à peu près toutes les cases, en tout cas sur certaines villes, puisqu'elle dessert la gare d'Arcueil-Cachan, Villejuif, nous et Gentilly, via le RER et la ligne 14. Il y a donc d'autres possibilités.

Je trouve intéressant ce que disait Antonin. Je ne sais pas depuis combien de temps ce travail est effectué par les équipes, je ne suis pas en train de juger du travail des équipes, qui l'ont bien fait, mais je dis juste que dans le temps imparti, c'est bien aussi de regarder toutes les possibilités, parce qu'il y a toujours différents éléments, et lorsqu'ils ont tous été pris en main, nous pouvons dire ce qui convient mieux.

Je ferai donc la même chose qu'Antonin si cette délibération n'était pas retirée : je voterai contre également.

M. COIS.- J'ajoute une précision pour qu'il n'y ait pas de malentendu. Il ne s'agit évidemment ni de contester l'importance de trouver un siège, ni l'importance d'améliorer les conditions de travail du personnel, ni même, et vous l'avez compris, de dire que le siège tel qu'il est proposé ne pourrait pas répondre à ces enjeux.

Il y a deux dimensions : premièrement, nous avons la conviction que nous pouvons faire mieux et nous sommes en mesure de le prouver en mettant des propositions sur la table ; deuxièmement, nous avons la conviction que la question de l'urgence n'est pas réelle, c'est-à-dire que nous n'avons pas une urgence absolue à prendre une décision aujourd'hui. Nous pourrions trouver mieux, nous pourrions trouver plus de propositions, nous pourrions délibérer davantage, du côté de la ligne 15 ou ailleurs, du côté de l'ensemble de nos territoires, parce que toutes nos villes ont en commun d'avoir du tertiaire disponible et des équipes qui savent où celui-ci est disponible. Ainsi, mettons en place ce processus et nous serons tous en mesure de mettre en place des propositions qui répondront au cahier des charges.

Nous avons donc la conviction que nous pouvons mieux faire et nous avons également la conviction qu'il n'y a pas d'urgence absolue de voter ce soir, raison pour laquelle nous proposons de retirer la délibération et de mettre en place le processus délibératif. Néanmoins, nous ne contestons ni l'importance de trouver un siège et d'améliorer les conditions de travail des personnels, qui sont aujourd'hui dégradées, et nous ne contestons pas non plus la qualité du travail des personnels dans l'identification de ce siège, ce n'est pas ce que nous disons.

Mme PICARD.- Considérer que les équipes de Valdey, avec des commercialisateurs dont c'est le métier, ne proposent pas une solution adéquate et que les équipes de Valdey, ailleurs, pourraient potentiellement

trouver d'autres propositions, c'est tout de même assez désagréable pour l'ensemble des équipes qui travaillent pour trouver des solutions au quotidien, et en l'occurrence ici pour l'ensemble des personnels.

Vous nous dites qu'il y a deux propositions potentielles à Villejuif, mais nous les ignorons. En attendant, nous n'avons pas d'autres possibilités qui ont émergé aujourd'hui et qui nous permettent de répondre à notre problématique.

Si nous ne présentons pas ce projet ce soir, nous renonçons à un siège en 2026 pour nos équipes, lesquelles continueront à travailler dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui au 51, notamment sur deux bâtiments différents au 51 et deux autres plateaux au Baudran.

M. COIS.- On peut remettre en question une proposition sans remettre en question la qualité du travail des équipes. Je suis désolé, mais c'est très différent. Il ne s'agit évidemment pas de dire que les équipes ont mal travaillé, il s'agit de mettre en avant l'intérêt de l'intelligence collective et de dire que celle-ci n'a pas été mobilisée.

En tout état de cause, les maires n'ont pas reçu de cahier des charges qui leur aurait permis de mobiliser leurs équipes dans les temps impartis. Les villes n'ont pas été associées, et si elles l'avaient été, elles auraient fait des propositions qui auraient pu permettre d'avancer dans un travail délibératif et participatif, ce qui, selon nous, aurait permis, non pas parce que les équipes de Villejuif sont de meilleure qualité que celles de Valdey, mais parce que l'intelligence collective permet toujours d'aller plus loin, de mobiliser d'autres propositions et de s'inscrire dans un processus qui convienne davantage à tout le monde et qui convainc.

Par ailleurs, je le redis, je ne vois pas du tout au nom de quoi il y aurait une urgence absolue. Cela n'existe pas un propriétaire bailleur avec qui on ne négocie pas, nous le faisons tout le temps. Lorsque nous sommes arrivés à Villejuif, des projets d'urbanisme avaient été posés par le maire précédent, que nous avons tous repris en disant que nous ne signerions pas comme cela et en disant : « Si vous voulez jouer aux cons – excusez-moi de l'expression – nous pouvons le faire aussi. Nous bloquerons toutes vos propositions et vous verrez que ce n'est pas rigolo. » Tout le monde s'est donc mis autour de la table des négociations et l'ensemble des projets urbains a été repris. De la même manière, il est possible de discuter avec un propriétaire pour avancer le délai, il n'y aura pas de difficulté de ce côté-là.

M. BRAND.- J'ai juste une question par rapport à votre proposition. Vous demandez à ce que nous retirions ce projet, donc je voudrais savoir ce que cela va impliquer. En effet, si nous le retirons, *quid* de la location des bureaux ? *Quid* du coût ? *Quid* des conditions de vie des salariés ? Avons-nous une réponse à apporter à cela si nous retirons ce projet ? C'est la question que je voulais poser.

Mme DELAHAIE.- Nous avons une réponse à donner, comme pour toute personne qui achète un bien. Si cette réponse est négative demain, nous partons pour un cycle de recherche. Je vais donner mon point de vue, et je souhaiterais que le débat ne se passionne pas.

Antonin, la question d'une ville et la question d'un organisme HLM, je pense que c'est un peu le cœur du débat depuis des mois. Nous ne sommes pas sur les mêmes entités. Je vais répondre à la question, si nous ne votons pas cette délibération, nous donnerons demain un avis négatif à la vente et nous repartirons pour un cycle. Nous laisserons notre personnel à Baudran, parce que nous n'allons pas les faire travailler sous des tentes Quechua, et nous résignerons un bail pour quatre ans minimum.

Antonin, je veux bien que l'on s'exonère de toute la légalité, de toute la réglementation et que Valdey soit plus fort que toute la Terre, mais à l'épreuve de la vérité, nous cherchons depuis longtemps et nous avons trouvé aujourd'hui quelque chose qui pourrait correspondre.

S'agissant de la deuxième partie de la question, à savoir les conditions pour les salariés, ils resteront à Baudran. Et encore, j'ai envie de vous dire que ceux de Baudran sont bien lotis, ce n'est pas le cas pour ceux du siège de Stalingrad.

Pour répondre à Madame MENDES, le siège du 51 est dans le PSP comme une entrée d'argent pour permettre de faire l'intégralité des autres projets. Cette discussion a eu lieu avec le maire d'Arcueil, il n'y a pas aujourd'hui de reconstruction de logements sociaux sur le siège de Stalingrad, si telle est la question. L'idée était de le faire rentrer dans le PSP pour nous permettre de faire toutes les réhabilitations et les projets que nous avons.

Mme DENIMAL.- Pour compléter la réponse à Monsieur BRAND, nous repartons sur des loyers de 600 000 euros à l'année. On ne va pas nous mettre dehors, ce n'est pas le problème, c'est vraiment le problème du loyer et de la charge de loyer qui tombe chaque année.

Mme PICARD.- Nous allons devoir renégocier la durée du bail et nous devons avoir une vision de cette durée, parce que plus elle est courte, plus le montant sera supérieur. C'est cela que nous devons étudier dans ce cadre.

Mme DENIMAL.- Il y a une autre réponse à apporter par rapport au siège actuel. Des offres devraient arriver dans un mois pour l'achat du 51, mais nous avons une modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme), qui va se transformer en PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), ce qui va diminuer les droits à construire. Très clairement, si nous n'arrivons pas à vendre le 51 rapidement, le terrain aura beaucoup moins de valeur et nous récupérerons beaucoup moins d'argent dans un an ou un an et demi selon la date à laquelle nous signerons.

Mme DELAHAIE.- J'entends le point de vue sur la méthode, j'ai fait amende honorable auprès de Cachan, compte tenu de l'unique ligne de métro. J'entends qu'il y ait des villes qui n'ont peut-être pas été assez associés, mais ce n'est pas le cas de Villejuif. Dès le début, Villejuif était associée. Un des deux sièges doit être celui du Crédit Lyonnais, dont on nous a parlé de façon hypothétique il y a un an ou un an et demi, mais aucune proposition n'a été faite.

Je suis désolée de vous le dire, mais ce ne sont pas les directeurs généraux des villes qui doivent faire la prospective du foncier pour notre Office public de l'habitat. Nous pouvons donc continuer de discuter pendant 10 ans sur les futures opportunités de nos villes, qui seront formidables dans 10 ans, mais la réalité est qu'il n'y en a pas aujourd'hui. Cela ne fait pas partie des prérogatives des directeurs généraux de vos villes. Ils peuvent faire des propositions, mais je suis désolée de le dire, j'ai demandé à la Direction générale de s'en occuper parce que c'est de sa responsabilité. Je vais même aller plus loin : si la Direction générale n'avait pas été en mesure de me dire : « Nous avons fait tout ce que nous avons pu pour trouver les choses », elle aurait failli à ses responsabilités. Ce ne sont pas à vos directeurs généraux de le faire, ils ne sont pas mis en cause dans cette question. En revanche, si la Directrice du Patrimoine ne m'avait pas présenté ce siège, si j'étais passée devant et si je m'étais rendu compte que nous aurions pu l'avoir dans les temps impartis en économisant 600 000 euros, c'était de sa responsabilité. Je considère donc que le dossier a été mené avec la responsabilité de chacun.

Deuxièmement, l'herbe est toujours plus verte chez nous que chez les autres. J'entends que Gentilly serait mal placée, mais au regard du prix de son foncier, j'ai un peu de mal à penser que c'est une ville si mal placée que cela, à trois minutes de la Poterne des Peupliers. Pour les Villejuifois, j'entends que cet axe qui rentre à la Poterne des Peupliers n'est pas prioritaire, mais pour une partie des gens, la porte de Paris, la Poterne des Peupliers, la Butte aux Cailles, le 13^e arrondissement, c'est aussi une des portes d'entrée de notre ville. À ce titre, les Gentiléens ont leurs entrées, les Arcueilais ont leurs entrées.

Aujourd'hui, nous vous proposons un cahier des charges et je n'entends ce soir aucune remise en cause de fond sur ce cahier des charges, à part que chacun voudrait bien avoir le siège dans sa ville. En termes de cahier des charges, sur ce qui a été présenté ici et ce qui vous est demandé, il n'y a pas de choses nouvelles, il n'y a pas davantage de lignes de bus. Excusez-moi, mais la ligne 15, beaucoup de gens ne la prendront pas, parce qu'elle va surtout de banlieue à banlieue. Je suis désolée de vous dire que pour des salariés, être à moins de 10 minutes en 57 de la porte d'Italie et de la place d'Italie, cela les intéresse beaucoup plus. Ils sont plus intéressés par la ligne 14 de Maison Blanche...

C'est complémentaire, mais vous voyez bien que chaque ligne de métro a sa propre vie. Du point de vue des transports, je pense que ce n'est pas recevable. Le seul endroit où il y avait plus de lignes de bus et de métro, c'était la porte d'Arcueil, et j'ai considéré que les propositions n'étaient pas à la hauteur, parce qu'il y avait la ligne 4, le RER B, quatre lignes de bus et la porte d'Orléans à moins de huit minutes à pied. J'ai considéré que ce quartier ne correspondait pas forcément en termes d'accueil des locataires.

Nous aurions pu avoir une bonne proposition à Villejuif, mais nous ne l'avons pas eue. En termes de cahier des charges, il n'y a rien dans ce que vous dites qui le remette en cause.

Je le dis tout tranquillement : on m'a fait la demande cet après-midi de retirer cette délibération. On ne peut pas dire que les maires soient dessaisis des décisions prises sur cet Office, mais le Conseil d'administration a aussi son point de vue. Le Conseil d'administration n'est pas une chambre d'enregistrement.

Je n'ai pas souhaité retirer cette délibération, parce que le Conseil d'administration est souverain, il doit donner son point de vue. Il ne peut pas être là que pour enregistrer les décisions des maires. C'est au Conseil d'administration et c'est au Conseil d'administration de donner son point de vue et de prendre ses responsabilités.

Je ne vais pas faire la grande avocate, mais trois questions doivent se poser. Cette proposition convient-elle au cahier des charges qui nous est donné ce soir ? La réponse est oui. La ville de Gentilly est-elle assez attractive ? Les transports sont-ils assez attractifs ? La réponse est oui. Aujourd'hui, pouvons-nous trouver mieux ? La réponse est oui, mais pourquoi, quand nous avons trouvé quelque chose qui correspond à ce que nous voulons ? Si ce n'est parce que l'on ne souhaite pas que le siège à Gentilly, pourquoi irions-nous chercher un autre siège alors que celui-ci correspond ? La question de la bonne gestion est aussi celle du temps qui passe et du temps dans lequel nous sommes.

M. COIS.- Je suis désolé, Carine, je regrette vraiment la manière dont tu traduis les propos qui ont été les miens au nom de Villejuif, que tu mettes autant de caricature. Quand tu dis que le sujet est que ce soit dans nos villes, cela n'a évidemment jamais été le sujet, cela n'a jamais été le sujet de la demande d'un processus formalisé et cela n'a jamais été le sujet de Villejuif. Lorsque je dis que nous avons des propositions à Villejuif, c'est parce que nous connaissons le territoire de Villejuif, mais je ne doute pas que d'autres villes puissent faire d'autres propositions qui soient tout aussi entendables.

Dans la manière dont tu viens de formaliser les choses en disant : « Il n'est pas sérieux de dire que l'on peut s'exonérer de... », bien sûr que nous ne pouvons pas nous exonérer de la loi, mais en revanche, dans une négociation avec un propriétaire bailleur, nous pouvons beaucoup de choses. Nous pouvons facilement travailler les délais, etc. La question est de dire : si nous pouvons trouver mieux, de quelle manière pouvons-nous le faire et dans quels délais ?

À Villejuif, il nous semble que cela peut être dans un délai relativement court. Il y a effectivement l'ancien siège du Crédit Lyonnais, sur lequel il y a déjà quelques milliers de mètres carrés disponibles, qui est en l'occurrence au pied de la ligne 7 ; il y a surtout l'ancien siège de l'ANPE, qui est au pied de la future ligne 15 et qui dessert toutes les villes en direct ou *via* les RER, puisque cela dessert les lignes 14 et 7, ainsi que deux RER qui vont donner sur Arcueil, Cachan et Gentilly. Peu importe, ce n'est pas forcément cet endroit qui est le meilleur, ce sont simplement des espaces que nous pouvons mettre sur la table rapidement.

C'est cela que dit Villejuif aujourd'hui, à savoir : « On pouvait faire mieux, on peut encore faire mieux ». Aujourd'hui, ce n'est pas seulement le Conseil d'administration, c'est la manière dont une décision est préparée et amenée, puis prise, évidemment au sein du Conseil d'administration. Sur les deux premières étapes, il nous semble que l'on n'a pas été à la hauteur et c'est ce qui nous fait proposer aujourd'hui de prendre le temps. On n'est pas obligé d'arriver à une situation où tout le monde n'est pas d'accord sur une proposition, prenons le temps d'identifier l'ensemble des propositions possibles pour revenir ensuite le plus rapidement possible en Conseil d'administration.

Je le dis sans caricature, ne me prête pas des propos qui n'ont pas été tenus.

Mme DELAHAIE.- Je ne vois pas en quoi c'est caricatural. Le Conseil d'administration va voter, mais j'aimerais savoir ce que signifie « mieux » ? Sur quelles questions pourrions-nous être mieux ? Sur la question des transports ? Les locaux dont tu parles, serions-nous seuls dedans ? « Mieux », c'est un jugement de valeur, mais factuellement, en quoi pourrions-nous trouver mieux ? C'est la question, parce que l'on peut toujours trouver mieux. Quand on achète un bien, on peut toujours trouver mieux. C'est l'histoire de la vie que de trouver mieux, de trouver une meilleure opportunité, mais aujourd'hui, « mieux », ce n'est pas factuel, c'est un ressenti.

Je crois que les réponses aux questions que tu as posées ont été apportées. Je vous propose de voter, parce qu'il faut que les agents sentent que nous sommes allés au bout de la démarche. Il serait préjudiciable de s'arrêter ici, juste avant.

M. LESPINASSE.- Je vais me positionner d'une part à titre personnel, parce que je suis aussi locataire de Valdevy : que le siège soit ici ou à Gentilly, cela ne change pas grand-chose pour moi, c'est quasiment à équidistance. D'autre part, en tant que représentant des locataires, je pense que l'action principale à développer, ce sont bien les services de proximité et le développement des agences sur chaque site. Je pense que c'est le plus important.

Je relève deux choses : il y a un cahier des charges et celui-ci est respecté. Je ne parle pas de la procédure ou de la façon dont ont été négociées les choses avec toutes les communes participant au Conseil, je ne sais pas comment cela a été réalisé et je ne veux pas rentrer dans ce débat. En revanche, si c'est une opportunité économique, que le cahier des charges est respecté et que le personnel est respecté dans son intégrité par rapport aux difficultés qu'il peut rencontrer sur site, je ne vois pas pourquoi nous ne répondrions pas à cette proposition. Au titre des représentants de locataires, je pense que nous voterons pour.

Une chose m'a gêné dans ce qui a été dit : on parle beaucoup du pourquoi, mais peu du quand. En effet, reporter cette situation, c'est la reporter sur plusieurs années. J'ai entendu qu'il avait été fait la proposition – je ne veux pas savoir de qui, cela ne m'intéresse même pas – de reporter la décision, mais cela remet en question la souveraineté et l'intégrité de ce Conseil d'administration, ainsi que la voix de chacun d'entre nous, et j'y tiens.

Mme PICARD.- Le bâtiment LCL fait manifestement plus de 4 000 m², donc nous serions en copropriété dans votre proposition. L'ANPE, je ne sais pas, mais LCL, cela me paraît très grand.

M. COIS.- Il y a plusieurs bâtiments, ils se sont séparés d'une partie des bâtiments qu'ils avaient. Aujourd'hui, ils cherchent à louer ou à vendre.

Mme PICARD.- C'est vraisemblablement en copropriété.

M. COIS.- Pas forcément. Quoi qu'il en soit, ce n'est pas le cas de l'ANPE. Néanmoins, je n'ai pas expertisé ces solutions. Je sais qu'elles existent et qu'elles peuvent être mises sur la table, c'est tout ce que j'ai dit.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose que nous passions au vote.

La délibération n° 2 est adoptée à la majorité, cinq voix contre (M. COIS, M. GARZON, Mme BRIENZA, M. LADIRE et M. BELL-LLOCH) et une abstention (Mme PESCHEUX)

Nous allons commencer les visites avec le personnel, donc nous essayerons d'en trouver une de manière à ce que vous puissiez vous-mêmes suivre les travaux et l'avancée du travail avec les agents. Je souhaite que nous puissions avancer. J'entends ce que vous avez estimé, mais cela veut aussi dire que, dans la mesure du possible, nous puissions être entendus en tant qu'organisme lorsque des désaccords interviennent avec les maires.

Délibération n° 3 : Modification des documents relatifs à la cession du patrimoine du Kremlin-Bicêtre

Mme PICARD.- Nous avons cédé les logements à la coopérative du Kremlin-Bicêtre l'année passée et nous avons la nécessité d'apporter à l'acte de cession quelques petites modifications, la première étant que sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, nous avons un bail emphytéotique avec l'État sur le site Paix. Une démarche a été réalisée par les notaires. Au bout de six mois, ce qui est désormais le cas, nous pouvons réintégrer cette non-opposition de l'État à la cession, puisqu'il fallait l'autorisation de l'État pour réaliser cette cession. En six mois, qui ne dit mot consent, donc nous sommes dans cette étape de réintégration de cet élément.

Deuxièmement, dans les modalités de règlement, le prix de vente a été établi, avec le transfert du capital restant dû, avec les emprunts. Il y a un écart d'un peu plus de 200 000 euros à l'arrêté des comptes. Nous réintégrons donc cet élément dans la soulte que nous avons dans le compte de gestion.

Troisièmement, nous avons validé une convention de transfert avec des étapes clés, et nous avons eu besoin, avec la coopérative, en fonction des sujets, d'ajouter 15 jours pour certains, un mois pour d'autres, ce qui fait également l'objet des modifications que vous trouverez dans l'acte de vente et les deux sujets précisés, à savoir l'acte de cession de créances, qui correspond aux 211 000 euros (emprunts), et le troisième document d'avenant à la convention de transfert, c'est-à-dire les dates avec ces écarts, avec de nouvelles

dates. C'est l'arrêté des comptes au 31 janvier 2024 permettant de déterminer le calcul du rachat de la dette, qui est donc modifiée, sur le deuxième document.

Voilà les raisons pour lesquelles nous avons ces modifications et ce sujet à l'ordre du jour ce soir.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des questions ? (*Non.*) Je soumetts donc le dossier au vote.

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

Délibération n° 4 : Suppression des Conseils Communaux d'Orientation

Mme DELAHAIE.- C'est une des réserves sur lesquelles l'ANCOLS nous a rappelés. Je rappelle juste que ces Conseils communaux d'orientation étaient notamment l'émanation des Conseils d'administration de nos offices antérieurs, en particulier avant les élections des représentants de locataires, où nous restions dans un flou artistique. Le temps de la fusion et que chacun trouve ses marques, nous avons gardé des Conseils communaux d'orientation et nous ne les avons pas « abrogés », c'est-à-dire qu'ils étaient toujours inscrits dans notre gouvernance.

L'ANCOLS nous a donné des réserves, donc il s'agit d'être conformes à ce qu'ils nous ont demandé, puisque ces Conseils communaux d'orientation ne se réunissent plus. Le Conseil d'administration et les CCL (Conseils de Concertation Locative) sont maintenant largement installés dans nos villes.

M. CELATI.- Avec la remarque tout de même qu'ils ne se sont quasiment jamais réunis.

Mme DELAHAIE.- Je les ai réunis plusieurs fois, mais si vous vous souvenez, c'était juste après le Covid. J'en ai notamment réuni dans les villes en Zoom, mais c'est vrai que lorsque Vitry et Villejuif sont arrivés, nous étions déjà sur une autre dynamique. C'était davantage pour fédérer les groupes, d'autant plus qu'ils n'avaient pas de valeur délibérative, donc c'était un peu compliqué.

Mme PICARD.- La problématique qui nous a été soulevée par l'ANCOLS est que l'organe de délibération dans un office est le Conseil d'administration et rien d'autre, donc c'était aussi un rappel à ce cadre. Le deuxième sujet pointé dans le rapport de l'ANCOLS, c'est que lorsque nous faisons les CCO, nous les mêlions aux CCL. Nous avons donc une non-légitimité, parce que le CCL est reconnu dans le cadre légal et que le CCO s'ajoutait à ces instances. Ainsi, nous perdions le poids des instances représentatives. C'est aussi une problématique qui nous a été soulignée, sachant que les CCO n'étaient pas toujours l'émanation des anciens Conseils d'administration. Certains avaient fait d'autres choix, puisque c'était au choix. Par exemple, pour Cachan et Villejuif, ce n'était pas seulement les membres de leur ancien Conseil d'administration.

En revanche, un nouveau PCL (Plan de Concertation Locative) a été validé, donc nous avons bien la co-existence entre un organe CCL territorial sur les grands enjeux et des Conseils de concertation locative vraiment locaux, qui ont eux aussi vocation à se réunir et à vivre. Les prochains auront lieu au mois de février et porteront sur les charges locatives et les provisions.

M. RABUEL.- Merci pour toutes ces explications, qui seront tracées au compte rendu, j'imagine, et qui vont permettre d'appuyer la délibération, qui était objectivement un peu sèche et aurait mérité des explications.

Dans le même ordre d'idée, je pense que c'est important, même si on comprend bien que c'est à la fois une histoire et une pratique dans le cadre de la fusion des organismes, parce que des gens s'y sont investis. Je pense que si nous prenons cette délibération, il serait correct de les aviser de la disparition des CCO et de la motivation de cette disparition et de les remercier pour les travaux qu'ils ont pu conduire, même s'ils n'ont pas été réunis dans la deuxième phase depuis maintenant 18 mois, deux ans, de manière aussi importante qu'ils ne l'étaient au tout début.

Mme DELAHAIE.- Nous allons essayer de regarder, nous avons gardé la liste.

Je soumetts la délibération au vote.

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

Délibération n° 5 : Dénonciation de la convention de délégation Cachan

Mme PICARD.- Il s'agit de nous mettre en conformité avec notre fonctionnement. La ville de Cachan et l'Office de Cachan avaient une convention qui permettait à l'Office de déléguer le droit de désigner ses candidats et d'étudier les candidats sur son contingent. C'était tout à fait réglementaire, puisque c'était passé au contrôle de légalité. Cela s'appuyait également à l'époque sur des ressources peu développées de l'Office, qui transféraient cette désignation au service Habitat de la ville de Cachan.

Cette situation est terminée depuis un an maintenant. Depuis le 1^{er} janvier 2024, ce sont les services Attribution de Valdevy, sur le contingent de Valdevy, qui désignent les candidats et analysent les dossiers. Il s'agit donc de régulariser une situation déjà finalisée depuis un an maintenant. Cela avait également été souligné dans le cadre de l'ANCOLS. Dans le Comité des Suites, c'est le risque d'une pénalité, d'où l'urgence de passer cette délibération pour finaliser quelque chose qui, dans les faits, est déjà terminé. Un courrier à Madame le Maire a également été rédigé et le Conseil municipal de Cachan pourra lui aussi régulariser la situation de son côté pour qu'il y ait une trace de part et d'autre.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose de voter.

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

Délibération n° 6 : Conventions de gestion en flux Gentilly-Vitry

Mme DELAHAIE.- Cette délibération concerne la délégation de signature à la Directrice générale pour signer ces conventions.

Mme PICARD.- Les deux villes ont déjà délibéré. Nous n'avons pas de Conseil d'administration en décembre, raison pour laquelle nous sommes un peu en retard par rapport aux villes qui nous attendent, puisqu'elles ont délibéré en décembre. C'est toujours le même modèle pour les conventions de gestion en flux. La petite différence avec celle de Gentilly, c'est qu'il n'y a pas eu de précision dans cette convention en flux de typologies ou d'axes précis sur lesquels nous travaillerons dans les propositions de logement. Contrairement aux autres villes, c'est un travail que nous devons encore réaliser pour bien flécher les logements correspondants à la demande des Gentiléens et des Gentiléennes sur les réservataires. Nous avons donc encore un peu de travail à réaliser avec Gentilly, ce qui n'est pas le cas sur la convention de gestion en flux avec Vitry, qui a précisé les éléments.

Mme DELAHAIE.- Je soumetts aux voix.

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

Délibération n° 7 : Composition de la CALEOL de Gentilly

Mme PICARD.- De la même manière, nous avons repris notre formulation pour bien identifier, pour chacune des CALEOL (Commissions d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements), les membres à voix délibérative et à voix consultative, raison pour laquelle vous revoyez toutes les CALEOL de l'ensemble des villes. De la même manière, lorsqu'elles n'existaient pas, nous avons intégré la présence à voix consultative des associations bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, puisqu'elles ne l'étaient pas toujours (deux villes ne les avaient pas). Pour deux villes, nous avons également des membres suppléants en plus des membres titulaires, ce qui n'est pas conforme, même si ce n'était pas un grave problème. En tout cas, ce n'est pas conforme au CCH (Code de la Construction et de l'Habitat), puisque normalement, il n'y a que des titulaires. Nous avons donc dû reprendre nos délibérations pour être tout à fait conformes au CCH.

Mme DELAHAIE.- Nous allons les voter une par une. Pour la composition de la CALEOL de Gentilly, il s'agit de Marie JAY, Pascal BRAND, Sébastien LE ROUX, Patrick MOKHBI, Serge CAMIER et Philippe LESPINASSE, ainsi que – je ne le répèterai pas pour chaque CAL – le Préfet ou son représentant, le Président du Conseil de

Territoire et le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, généralement représenté par l'un de ses adjoints qu'il a nommé.

Mme PICARD.- Ce sont les membres qui ont une voix délibérative, mais s'y ajoutent les membres qui ont une voix consultative.

Mme DELAHAIE.- Je croyais qu'ils n'étaient pas dans la délibération, excusez-moi. S'y ajoute donc un représentant du CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).

Mme PICARD.- Ici, c'est un représentant du CLLAJ pour Gentilly. Les villes ont choisi leur représentant lorsqu'elles n'en disposaient pas.

Mme DELAHAIE.- Je vous donnerai à chaque fois le nom et le représentant d'association.

Je soumetts au vote pour Gentilly.

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

Délibération n° 8 : Composition de la CALEOL d'Arcueil

Mme DELAHAIE.- Pour la ville d'Arcueil, il s'agit de Carine DELAHAIE, Christiane RANSEY, François DOUCET, Maud BOYER, Claire TRYSTRAM, Ginette APPRUZZESE pour les représentants des locataires. L'association en question est l'AUVM (Aide d'Urgence Val-de-Marne).

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

Délibération n° 9 : Composition de la CALEOL de Cachan

Mme DELAHAIE.- Pour la ville de Cachan, les six membres sont les suivants : Céline DI MERCURIO, Lionel JEANJEAN, Jacques FOULON, Johara AMAROUCHE, Pierre SABOURIN, Hedi M'HALLAH, ainsi que le représentant ou la représentante de l'association Tout Azimut.

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

Délibération n° 10 : Composition de la CALEOL de Villejuif

Mme DELAHAIE.- Pour la ville de Villejuif, les six membres sont les suivants : Mariama BELLIN, Antonin COIS, Youssef DIAKO, Julien HAZAN, Anne-Cécile GROENE, Suzanne BENAZIZ, ainsi qu'un ou une représentante du CCLAJ Val de Bièvre.

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

Délibération n° 11 : Composition de la CALEOL de Vitry-sur-Seine

Mme DELAHAIE.- Pour la ville de Vitry, les six membres sont les suivants : Luc LADIRE, Bernadette EBODE ONDOBO, Sonia GUENINE, Lucien DESCHAMPS, Abdallah BENBETKA et Marie-Louise KANCEL, ainsi qu'un ou une représentante d'Espoir CFDJ.

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

Mme PICARD.- Les compositions ayant été refaites, cela signifie que lors des prochaines CALEOL, il faudra redésigner vos présidents.

Délibération n° 12 : Opération de construction Frick Vitry-sur-Seine

Mme DENIMAL.- Il s'agit de délibérer sur le plan de financement pour autoriser la Directrice générale à souscrire les emprunts et les garanties d'emprunt. Il s'agit d'une opération de 74 logements située à Vitry, ZAC des Ardoines, qui rentre dans le cadre du projet de renouvellement urbain, puisque sur les 74 logements, il y a 24 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre, le reste étant du droit commun.

C'est une opération pour laquelle nous avons obtenu le permis en décembre dernier. Nous avons également acheté le terrain en décembre dernier. Le démarrage est prévu en avril de cette année, avec une durée de travaux de 21 mois, donc une livraison fin 2026.

Le prix de revient TTC est de 16 029 418 euros, avec quasiment 2,4 millions d'euros de subventions et presque 11 millions de prêts, qu'il s'agisse de prêts Action Logement ou de la Banque des Territoires. Nous avons également 2,8 millions d'euros de fonds propres sur l'opération.

Mme DELAHAIE.- S'il n'y a pas de question, je vous propose de voter cette délibération.

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

Délibération n° 13 : Acquisition amélioration de l'ancienne gendarmerie de Cachan

Mme DENIMAL.- C'est une opération que nous avons déjà passée en Conseil d'administration. Il s'agit de délibérer sur le plan de financement pour demander les emprunts et les garanties d'emprunt. Il s'agit d'une ancienne gendarmerie dans laquelle nous faisons sept logements de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Nous sommes actuellement en phase d'analyse des offres, nous devons passer prochainement l'opération en Commission d'Appels d'offres pour un démarrage des travaux en avril prochain et une fin en juillet 2026.

Concernant le plan de financement, c'est une opération qui a un coût TTC de 2 569 000 euros, avec 2 millions d'euros de prêts et le reste en subventions et en fonds propres.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des questions ou des interventions ? (*Non.*) Je vous propose donc de voter.

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

Délibération n° 14 : Opération de construction Moulin de la Roche Gentilly

Mme DENIMAL.- Il s'agit d'une opération en VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) que nous achetons auprès du promoteur AIC, situé à Gentilly. C'est une opération de 15 logements et sept places de parking. Il s'agit d'autoriser la vente.

En 2021, le Conseil d'administration avait délibéré sur un prix d'achat à 2 750 euros HT par mètre carré SHAB (Surface Habitable) pour l'acquisition de 19 logements et 10 places de stationnement. Le projet a été revu suite à des recours. C'est donc un projet de 15 logements au lieu de 19 et de sept places de parking au lieu de 10. En revanche, en raison de l'inflation, le prix au mètre carré a évolué entre 2021 et 2025, donc nous passons à 2 900 euros HT par mètre carré SHAB, conformément à l'avis des Domaines, qui a été accordé en octobre 2024. Nous compensons la hausse du prix par des réservations de logements supplémentaires auprès d'Action Logement.

Mme DELAHAIE.- Merci. Je sou mets aux voix.

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

Délibération n° 15 : Opération de construction Bertholet INLI Arcueil

Mme DENIMAL.- C'est également une opération que vous connaissez bien. Il s'agit d'approuver le plan de financement pour demander ensuite les emprunts. C'est une opération de 17 logements en VEFA auprès du promoteur INLI.

Nous avons déjà passé au précédent Conseil une hausse du prix d'achat et il s'agit ici d'approuver le plan de financement. Nous avons un total de dépenses TTC de 3 584 000 euros, avec environ 3 millions de prêts et le reste en fonds propres et en subventions.

Mme DELAHAIE.- On a l'impression d'avoir passé cette délibération 50 fois, mais non.

Mme DENIMAL.- Les travaux ont déjà commencé.

Mme DELAHAIE.- Oui, j'ai vu qu'il y avait un trou. J'ai regardé le parking, puisque nous avons un petit désaccord.

Mme DENIMAL.- L'objet est de signer l'acte de vente prochainement, et, en attendant, de demander les prêts.

Mme DELAHAIE.- Très bien. Je sou mets aux voix.

La délibération n° 15 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 16 : Cession de l'hôtel IBIS Gentilly

Mme CHARBONNIER.- Ici, c'est pour ramener de l'argent.

Mme DENIMAL.- Tout à fait, c'est un peu particulier. Je ne sais pas si vous situez l'hôtel IBIS à Gentilly, il est à côté du périphérique. Il s'agit d'un hôtel qui a été construit, mais avec un bail à construction, et nous sommes propriétaires du foncier. Le propriétaire actuel du bâtiment souhaite refaire des travaux d'investissement. Étant donné que le bail se termine en 2041, ils sont venus nous voir pour savoir si nous étions prêts à leur revendre le foncier afin qu'ils puissent ensuite réinvestir derrière. Ils nous ont fait une proposition à 5,3 millions d'euros, ce qui a été confirmé par l'avis des Domaines. Cela nous permet de ramener des fonds propres pour d'autres opérations.

Au niveau cadastral, nous aurons l'occasion de repasser la délibération dans les prochains mois, puisque nous avons eu un avis des Domaines sur la parcelle principale, mais en faisant intervenir un géomètre, nous nous sommes rendu compte qu'il y avait des petites parcelles avoisinantes qui font partie intégrante de l'hôtel. Ainsi, lorsque l'avis des Domaines a été fait, l'évaluateur a regardé l'hôtel et a bien évalué l'hôtel, mais dans son avis, il n'a parlé que d'une parcelle. Il doit donc revoir son avis pour remettre les parcelles environnantes. Néanmoins, cela reste vraiment à la marge, puisqu'il s'agit d'une parcelle avec un local poubelle à l'arrière et une petite terrasse à l'avant.

Mme DELAHAIE.- Très bien. Je sou mets aux voix.

La délibération n° 16 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 17 : Rapport financier 2023 – Correction d'une erreur matérielle

Mme PICARD.- Le 4 novembre 2024, vous avez approuvé les comptes 2023 ainsi que le rapport financier 2023 et les états réglementaires associés. Or, sur le tableau d'autofinancement net HLM, il y a une erreur qu'il convient de rectifier, puisque ce tableau indiquait un montant d'autofinancement de 2 430 870,11 euros, soit un ratio d'autofinancement net HLM de 2,82 %, et que le montant est de 2 824 319 euros, soit un ratio d'autofinancement net HLM de 3,27 %. C'est donc plutôt favorable, mais pour autant, il vous appartient de prendre acte de cette correction de l'erreur matérielle, comme vu avec notre commissaire aux comptes.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous tous pris bien acte de cette correction ?

Le Conseil d'Administration prend acte de la délibération n° 277

Mme DELAHAIE.- L'ordre du jour est épuisé. Le prochain Conseil d'administration aura lieu fin mars avec le plan stratégique du patrimoine et le budget 2025.

M. LESPINASSE.- Si je puis me permettre, puisque nous venons de parler des CAL, je suis très embêté, je voudrais que nous réfléchissions à la mise en place de ces CAL à des horaires différents, parce que je ne peux en aucun cas y participer, je n'y suis jamais présent. Elles sont généralement organisées à 12 heures 30, et même si j'habite à côté, je travaille, et de 12 heures 30 à 13 heures 30, c'est impossible pour moi. Ce n'est pas tant le temps de déjeuner, parce que je pourrais éventuellement me passer de déjeuner, mais j'arrête mes groupements à 12 heures 30 et je dois y être présent à 13 heures 30. Il m'est donc impossible de faire l'aller-retour, même sans être très loin, à Vitry, et de participer dans de bonnes conditions aux CAL. Je n'y suis donc quasiment jamais, ce qui n'est pas l'idéal pour un représentant des locataires.

Je sais bien qu'il faut essayer de correspondre à tous les agendas des personnes qui participent aux CAL, mais j'ai posé le problème à plusieurs reprises et il s'avère que je n'y suis jamais, parce que je ne peux pas y être à 12 heures 30.

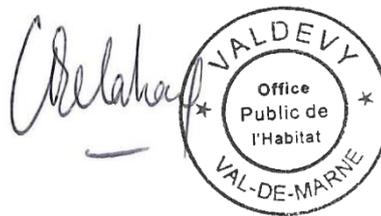
Mme DELAHAIE.- Je vous libère, mais je m'engage à ce que nous ayons cette discussion rapidement.

La séance est levée à 20h30.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 10 février 2025.

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