

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 23 juin 2025, s'est réuni le 3 juillet 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 JAY
Mme	Céline	AKOUHA		X	
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme DELAHAIE
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. COIS
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	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES		X	M.BRAND
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Edith	PESCHEUX		X	M.CELATI
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme DELAHAIE
Mme	Anne	RAJCHMAN	X		
M	Camille	VIELHESCAZE		X	

1 Administrateur est actuellement en attente de désignation

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

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

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1^{er} avril 2025

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, M. Sylvère BOUCHETEIL, M. Pascal BRAND, Mme Bianca BRIENZA, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Antonin COIS, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, Mme Marie JAY, M. Luc LADIRE, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, M. Stéphane RABUEL, Mme Anne RAJCHMAN.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH a donné pouvoir à M. Luc LADIRE ;
M. Serge CAMIER a donné pouvoir à Mme Marie JAY ;
Mme Hélène DE COMARMOND a donné pouvoir à Mme Céline DI MERCURIO ;
M. François DOUCET a donné pouvoir à Mme Anne RAJCHMAN ;
M. Pierre GARZON a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
Mme Marie-Louise KANCEL a donné pouvoir à M. Hedi M'HALLAH ;
M. Michel LANNEZ a donné pouvoir à Mme Carine DELAHAIE ;
Mme Edith PESCHEUX a donné pouvoir à M. Noël CELATI.

ÉTAIENT ABSENTS

Mme Céline AKOUHA ;
M. Shamime ATTAR ;
M. Joël CARDOVILLE ;
Mme Anne-Cécile GROENE ;
M. Philippe LESPINASSE.

La séance est ouverte à 18H00

Mme DELAHAIE.- J'accueille pour ce Conseil d'administration Anne RAJCHMAN, qui est Maire Adjointe à Arcueil, nouvelle administratrice, ainsi qu'Hélène DE COMARMOND, qui sera représentée ce soir par Céline DI MERCURIO.

Approbation du procès-verbal de la séance du 10 février 2025

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ou des remarques sur ce procès-verbal ? (*Non.*) Je vous propose donc de l'approuver.

Le procès-verbal de la séance du 10 février 2025 est approuvé à l'unanimité.

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

Mme DELAHAIE.- Ce point concerne les élus membres du Bureau. Il s'agit d'accueillir Anne RAJCHMAN, que j'ai déjà accueillie, et Hélène DE COMARMOND.

Au titre des représentants de l'EPT (Établissement Public Territorial) Grand-Orly Seine Bièvre, les membres sont : Pierre BELL-LLOCH, Hélène DE COMARMOND, Carine DELAHAIE, Pierre GARZON, Marie JAY et Stéphane RABUEL ;

Au titre des personnes qualifiées : Shamime ATTAR, Bianca BRIENZA, Serge CAMIER, Antonin COIS, Céline DI MERCURIO, François DOUCET, Fatah AGGOUNE, Luc LADIRE et Anne RAJCHMAN ;

Au titre des représentants des associations d'insertion : Madame Dominique MENDES pour l'association AUVM (Aide d'Urgence Val-de-Marne) et Madame Edith PESCHEUX au titre du CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) ;

Pour la CAF : Monsieur Pascal BRAND ;

Pour l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales) : Madame Anne-Cécile GROENE ;

Pour Action Logement : Monsieur Michel LANNEZ ;

Pour les syndicats : Madame Liliane CHARBONNIER pour la CGT et Monsieur Noël CELATI pour la CFTD ;

Au titre des représentants des locataires : Monsieur Hedi M'HALLAH pour la CLCV (Consommation Logement et Cadre de vie), Monsieur Philippe LESPINASSE, Madame Céline AKOUHA et Madame Marie-Louise KANCEL pour la CNL (Confédération Nationale du Logement).

Nous sommes toujours en attente d'une désignation pour la CGL (Confédération Générale du Logement).

M. AGGOUNE.- Est-ce un renouvellement lié au remplacement de Monsieur LAURENT au sein des élus du Kremlin-Bicêtre ?

Mme DELAHAIE.- Absolument.

M. AGGOUNE.- Ma remarque portait sur la représentation au sein du Conseil d'administration des différentes villes, des différents élus. L'équilibre en termes de villes est sûrement respecté en fonction des élus, des représentants d'association, etc. Il y a cinq villes.

Mme PICARD.- Dans le cadre du Conseil d'administration, vous avez 6 élus représentants du territoire et six personnes qualifiées qui peuvent être des élus des Conseils municipaux. Il s'agit de répartir 15 élus par 5 villes. Après les élections municipales de 2026 nous appliquerons le nouveau décret 2022 et nous aurons l'opportunité d'avoir jusqu'à 35 membres au Conseil d'administration.

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

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

Délibération n° 2 : Composition du Bureau

Mme DELAHAIE.- Cette délibération fait suite au renouvellement du Conseil d'administration. Les membres du Bureau sont Antonin COIS, Céline DI MERCURIO, Marie JAY et Luc LADIRE. Nous avons un membre à désigner, je propose que ce soit un représentant des locataires. Une question m'a encore été posée cet après-midi à Cachan sur le fait qu'il n'y a plus un représentant par ville, puisque nous sommes désormais à 26. Néanmoins, le nom ne nous a pas été communiqué.

Mme DELAHAIE.- Nous faisons généralement une suspension de séance, mais comme vous êtes tout seul, Monsieur M'HALLAH, je crains que vous ne soyez pas en capacité de nous donner...

Mme DELAHAIE.- Nous allons refaire un mail aux représentants des locataires, si l'ensemble du Conseil d'administration est d'accord, et nous remettrons cette composition du Bureau du Conseil d'administration lors de sa prochaine séance.

Mme PICARD.- Pour précision, le Bureau est composé de six membres, dont au moins un représentant des locataires. L'idée était de se dire que puisqu'il y avait cinq villes, cinq VP, dont la Présidente, nous proposons un représentant supplémentaire des locataires, étant donné qu'il y avait auparavant le représentant de la ville du Kremlin-Bicêtre.

(La délibération est reportée.)

Délibération n° 3 : Budget 2025

Mme DELAHAIE.- Le budget est conforme au débat d'orientations budgétaires que nous avons eu longuement lors du dernier Conseil d'administration. La note présente dans votre dossier reprend les grands chapitres sur lesquels nous avons travaillé lors du débat, avec évidemment le contexte contraint du logement social. Nous allons faire la présentation, puis je ferai une petite intervention.

La question de l'augmentation des impôts fonciers sur nos villes a largement grevé, même si les villes ne sont pas directement responsables de cette augmentation. En effet, elle le font parce qu'elles sont elles-mêmes exsangues. En tout cas, cette question de la taxe foncière nous a également pénalisés.

Suite au débat d'orientations budgétaires, il nous reste des pistes pour relever la tête. Nous allons notamment travailler sur la question de l'impayé, sur la question des charges, qui étaient très importantes pour nous, comme celle du numérique. Dans cette note, nous avons essayé de travailler un certain nombre de pistes tout en gardant à l'esprit que nous avons pris des engagements dans le cadre du plan stratégique du patrimoine que nous allons adopter. Nous avons décidé de mener à bien l'ensemble des ambitions que nous avons pour notre Office.

Comme vous allez le voir, c'est un budget assez contraint, mais auquel nous avons souhaité donner une tonalité d'espoir dans un contexte assez difficile.

Il nous reste à orchestrer quelque chose que nous avons eu du mal à faire jusqu'à présent et qui fera probablement partie des interventions que vous ferez, c'est la question de nous mobiliser peut-être davantage que ce que nous avons fait dans la première période de cette fusion, notamment auprès du gouvernement, afin de mobiliser les locataires avec nous pour qu'ils comprennent bien pourquoi nous sommes dans cette situation et pourquoi nous avons affaire à tant de difficultés financières.

Je suis désolée, Anne, parce que nous avons eu un large débat d'orientations budgétaires, il nous a pris plus d'une heure et demie, donc j'ignore si nous redébattons beaucoup ce soir. Nous allons commencer par la présentation, puis s'il y a besoin de poser des questions, il n'y aura aucun souci pour y répondre.

Nathalie va faire la présentation du budget.

Mme VILLEGIER.- Bonsoir. Vous avez eu la note, donc vous aurez vu qu'en 2025, nous anticipons un résultat excédentaire de 800 000 euros avec une capacité d'autofinancement de 10,8 millions, quasiment équivalente au capital des emprunts à rembourser, c'est-à-dire que nous sommes sur un budget équilibré, mais qui dégage un autofinancement proche de zéro, zéro étant un des seuils d'alerte pour les offices. Il s'agit donc d'un budget tendu et qui peine à s'équilibrer, en lien avec le contexte du mouvement HLM, mais qui

permet cependant de traduire des orientations budgétaires ambitieuses, qui sont conformes à nos échanges du 10 février.

Je vais peut-être vous relire les grands faits significatifs sur ce budget, puis n'hésitez pas si vous avez des questions.

Quelles sont les spécificités de Valdevy dans le contexte contraint du milieu du logement social ? C'est une vacance financière élevée à 5,62 % des loyers qui intègre des opérations en démolition et des mises en service. C'est quelque chose que nous connaissons. La vacance financière de 2024, qui a atteint 3,8 millions d'euros, soit 5,62 %, est une vacance que nous devons analyser et nuancer, puisque nous avons tout de même 44 % de cette vacance, soit près de 2 millions, qui provient des résidences à démolir, qu'elles soient situées ou non dans nos opérations ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Nous avons également 13 % de la vacance, soit 600 000 euros, qui provient des résidences ayant été mises en service en 2024.

Le rythme de relogement prévu sur les opérations ANRU et hors ANRU a été respecté, il reste 173 logements à libérer à fin décembre 2024. C'est quelque chose que nous allons connaître à nouveau en 2025, puisque nous aurons également à procéder à la libération de 84 logements sur cette année.

Nous avons également une caractéristique par rapport à d'autres offices, à savoir une taxe foncière qui demeure élevée. Nous avons un âge moyen du patrimoine proche de 47 ans, donc nous avons un patrimoine majoritairement soumis à la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties). Cette année, nous avons des abattements complémentaires, ce qui va minorer la progression prévisionnelle de la TFPB, mais cette dernière va continuer à représenter 19,4 % des loyers en 2025, alors que la médiane de la profession était à 13,2 % en 2023. Nous avons donc un poids un peu lourd.

Nous avons intégré une RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) en diminution, conformément à l'annonce gouvernementale de réduire cette RLS. Elle passerait donc de 3,9 millions en 2024 à sans doute 3,5 millions en 2025 – en tout cas, c'est ainsi que nous l'approchons.

Nous avons des frais de gestion qui demeurent élevés, c'était un des grands motifs pour la loi ELAN, à savoir : « Plus on est gros, plus on fait des économies sur les frais de gestion », mais il y a une vraie période pendant laquelle c'est compliqué, puisque nous regroupons, donc nous avons donc du mal à intégrer des frais de gestion immédiatement. Cependant, dans notre budget 2025, nous travaillons à l'acquisition d'un siège unique, la mise en concurrence d'un marché d'infogérance, la configuration interne d'une Direction des Systèmes d'information et une optimisation des honoraires divers, notamment avec la fin des campagnes de renouvellement des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique).

Notre endettement génère des frais financiers lourds pour le budget, puisque quand on est épargnant, on se félicite de l'augmentation du livret A, mais pas quand on est organisme HLM. Nous avons donc un endettement qui demeure certes inférieur à celui de la profession, mais qui génère une annuité difficilement supportable pour l'exploitation, notamment en raison de ce que nous venons de dire sur le ratio TFPB.

Par ailleurs, il convient de noter qu'entre 2024 et 2025, ce sont près de 80 millions d'euros de nouveaux prêts qui ont été ou qui vont être mobilisés sur les investissements, exposés à un taux élevé du livret A – en tout cas, plus élevé qu'il ne l'était quand il était à 0,50. On annonce une baisse du livret A, sans doute 2, voire 1,90 au 1^{er} août 2025. Nous devrions commencer à en sentir les effets à partir de 2025, lorsque nos annuités prendront en compte ces nouveaux taux.

Vous le savez, nous en avons largement débattu, nous avons un modèle économique qui repose sur l'absence de vente HLM et sans subvention de la collectivité de rattachement, un coût des impayés élevés en 2023, à 4,2 % des loyers, avec une médiane 2023 à 1,5 pour la profession, ainsi qu'un besoin d'investissement significatif, c'est-à-dire qu'au-delà des besoins en réhabilitation thermique, nous avons également des besoins très significatifs en termes de réhabilitation sur une partie du patrimoine qui n'a pas fait l'objet de réhabilitation importante depuis 30 à 40 ans. Nous avons encore des programmations ANRU soutenues.

Malgré ces contraintes, notre budget traduit nos orientations : augmenter nos recettes, orienter nos actions vers la proximité, donc la qualité de service des locataires, améliorer les équipements sensibles et poursuivre nos investissements, en conformité avec nos prospectives.

Sur l'augmentation des recettes, nous avons plusieurs items : tout d'abord, des livraisons qui se poursuivent dans le cadre des opérations ANRU avec la livraison de 218 logements en 2025 sur les villes de Vitry et de Villejuif, des recettes de loyers logement qui intègrent une progression liée à l'augmentation des loyers de 3,26 % au 1^{er} janvier 2025, or étiquettes F et G, mais également aux mises en service, ainsi qu'à la réduction de la vacance sur les opérations livrées en 2024. Nous recherchons de nouvelles recettes, nous avons eu l'occasion d'en discuter avec l'intégration de locations d'emplacements pour antennes et la location d'une bâche publicitaire à compter de mi-2025. Ce sont des objectifs volontaristes. Aujourd'hui, nous avons 26 locations d'antennes, donc c'est assez élevé. Par ailleurs, la bâche publicitaire sera une première.

Un vrai travail a été réalisé en interne avec la mise en place de la procédure transverse de remise en location des logements pour réduire le délai de relocation, donc induire une baisse de la vacance financière.

Nous avons également intégré au budget quelque chose qu'il nous faut travailler, à savoir les refacturations de réparation locative que nous effectuons pour le compte des locataires, soit dans le cadre d'interventions dans les logements des locataires, mais à la charge de ceux-ci parce que ce sont des travaux locatifs, soit dans le cadre des remises en état de logement lors du départ. Sur cet item, il y aura d'ailleurs un échange avec le Conseil de Concertation locative sur la grille de vétusté au premier semestre 2025.

Le budget 2025 intègre encore des cessions de biens. Nous avons dit que nous ne faisons pas de vente HLM, mais nous avons quelques biens qui sont un peu atypiques : un terrain à Vitry dans le secteur Péri-Génie dans le cadre des travaux de la ligne 15 et du terrain de l'hôtel Ibis à Gentilly pour une recette brute de 5,5 millions.

Nous avons une masse salariale en augmentation, puisque nous avons des ressources RH qui sont mobilisées pour répondre à la satisfaction des locataires. Notre politique de recrutement est prioritairement dédiée à nos axes stratégiques, c'est l'exemple de la structuration du service Pré-contentieux, Prévention des impayés, Accompagnement social et Contentieux. Le service Prévention et Accompagnement social compte désormais sept personnes, dont quatre CESF (Conseillers en Économie Sociale et Familiale). Par ailleurs, nous avons une politique pour améliorer la qualité de service qui nous commande de remplacer les personnels de proximité en arrêt de travail de longue durée, ce qui occasionne des paiements de doubles postes. Nous avons également un travail pour essayer de faire en sorte que des personnels éloignés de l'emploi, que nous rémunérons ou non selon leur situation, puissent être réintégrés et accompagnés dans le retour à l'emploi.

La mise en service du service Relations locataires à l'automne 2025 demande le recrutement de l'équipe de conseillers-conseillères locataires et de leur superviseur en début d'été. Il est piloté par la DGA Communication, Innovation, Qualité, Relations au public, et requiert le soutien supplémentaire d'un chef de projet pour mener à bien l'ensemble des projets Qualité.

Notre politique Qualité en matière RH se traduit également par un plan de formation orienté sur les métiers de la proximité avec la mise en place de l'École de la Proximité pour conforter la culture de proximité des personnels à la Qualité, avec notamment des sessions de formation centrées sur les personnels gardiens, personnels d'accueil, chargés de secteur, afin de poursuivre la professionnalisation et l'appui de l'harmonisation des missions autour de la relation locataire (suivi, réclamations, contrôle des prestataires, présence renforcée sur site, menus travaux). Il s'agit aussi de donner des clés sur le positionnement, la posture, le savoir-être, et améliorer l'accueil de nos locataires. Cela repose encore sur des formations auprès des encadrants, notamment de l'encadrement intermédiaire, avec un cadrage managérial plutôt par le pilotage, avec des contrôles réguliers et précis des affaires par les chargés de secteur, des outils de *reporting* et une présence accrue sur le terrain.

Ces orientations, ainsi que des augmentations de cotisations patronales et de mutuelle, se traduisent par un renchérissement de la masse salariale globale, laquelle passe de 17,8 millions à 21,2 millions d'euros dans ce budget, soit 7 %. Je précise que n'est pas intégré un élément qui devrait entrer en vigueur l'année prochaine, à savoir la suppression de la réduction des cotisations, ce que nous appelions les réductions Fillon. Elles permettraient une réduction des cotisations patronales sous certains niveaux de salaire, mais ne seront plus applicables aux personnels de la fonction publique territoriale à partir du 1^{er} janvier 2026. Cela va également induire une cotisation à l'assurance chômage pour l'Office, afin d'éviter de perdre un deuxième volet de réduction de cotisations. Ce n'est pas intégré au budget, puisque cela a été décalé d'une année.

Nous avons un budget en hausse pour la maintenance du patrimoine avec un budget d'entretien courant évalué à 2,1 millions, en hausse de 3,8 % par rapport à l'atterrissage 2024, et des dépenses de gros entretien qui passent de 7,3 millions en atterrissage 2024 à 9,4 millions au budget 2025, soit plus de 30 %. Il y a du gros entretien dit programmé, puisque nous distinguons le programmé et le non programmé : le premier est fléché sur des actions ; le second sert à résoudre des situations d'urgence. Le gros entretien programmé qui relève de la Direction du Patrimoine et de la Direction technique est budgété à hauteur de 2,1 millions. Il est orienté sur des actions d'amélioration et de mise en sécurité de parties communes, mais je ne vais pas forcément détailler, puisque vous avez en annexe de la note qui vous a été présentée un ensemble d'actions liées au gros entretien, mais aussi à des opérations budgétaires en investissement concentrées sur le renouvellement du parc d'ascenseurs, la réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses, ainsi que sur des interventions lourdes sur des équipements de chauffage collectif, des changements de portes d'accès et d'interphonie.

Par ailleurs, dans le cadre du plan d'action de l'amélioration de la proximité, nous lançons l'expérimentation d'une unité mobile qui propose un nouveau dispositif pour réaliser de petits travaux avec des techniciens polyvalents de la Direction technique de proximité, qui encadrent les gardiens pour effectuer pendant une semaine des travaux non prévus ou en souffrance depuis longtemps, du type peinture de cages d'escaliers, nettoyage d'espaces extérieurs, embellissement de zones de verdure, réfection de halls. C'est un rythme de six semaines par agence à l'année, ce qui permettra d'avoir un impact travaux, une reconnaissance des gardiens sur le terrain.

Il nous est également apparu intéressant d'augmenter le budget de la Régie. C'est notamment le cas dans le cadre du budget Fournitures et Petits matériels de la Régie, puisque cette dernière a vocation à intervenir sur un patrimoine plus élargi. Globalement, la maintenance du patrimoine, à savoir l'entretien, le gros entretien, toute la part non récupérable des contrats, représente environ 20 % des loyers pour une médiane 2023 des OPH de 16,5 %.

Ce sont également des actions concertées pour le bien-vivre ensemble au sein des QPV (Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville), puisqu'avec la nouvelle géographie prioritaire de la Ville, plus de 2 millions sont consacrés aux actions dans les QPV, avec une programmation en cours d'élaboration avec les parties prenantes. Dans les axes développés, il y a notamment l'aménagement d'espaces de convivialité, de jardins partagés, la réfection des halls en chantier éducatif, le sur-entretien ménager et des organisations de fêtes de quartier.

Pour lutter contre le sentiment d'insécurité tout en participant activement à la prévention de la récidive, nous pouvons noter les chantiers de rénovation des parties communes, qui accueillent des personnes missionnées dans le cadre de TIG (Travaux d'intérêt Général), en coordination avec l'administration pénitentiaire, les SPIP (Services Pénitentiaires d'Insertion et de Probation) qui sont mis en place.

Dans tout le quartier, nous poursuivons nos actions d'animation sociale au sein de notre patrimoine avec l'appui de nos partenaires pour un budget de 84 000 euros. L'effort quant aux questions de sécurité est maintenu avec la gestion des voitures-épaves ou ventouses et le renforcement des procédures contentieuses automatiques contre des locataires titulaires ou occupants mis en cause dans des trafic de stupéfiants dans nos résidences, avec un budget fléché sur les procédures concernées. Par ailleurs, l'expérimentation de l'assermentation de nos personnels au dernier trimestre 2025 permettant la verbalisation de dépôts sauvages et de jets d'ordures, elle devrait permettre une amélioration de la qualité de nos espaces extérieurs.

Il s'agit encore d'un budget pour renforcer la relation avec nos locataires, avec un budget Communication et de petits événements concertés. Les outils de communication sont appréciés par nos locataires, mais l'idée est de progresser pour faciliter l'identification des interlocuteurs. Un des axes porte sur le renforcement de la communication positive, qui repose sur la nécessité d'informer plus régulièrement en mettant en valeur les actions réalisées, par exemple sur les menus travaux, sur les opérations d'entretien, la déclinaison de Val et vous Quartiers va dans ce sens, idem pour l'organisation de rencontres en pied d'immeuble avant le démarrage de travaux et les enquêtes de satisfaction à l'issue. Nous avons également intégré des actions sur la qualification ou la requalification de nos lieux d'accueil. Après les agences de Villejuif, Frileuse et Cachan et la création d'une loge au HVHW, donc au Chaperon Vert, nous poursuivons l'effort d'aménagement avec l'agence de Raspail et nous interviendrons sur des centres d'accueil à Vitry.

Le service Relations locataires vise à reprendre le parcours locataire, à réinterroger nos interfaces avec la création d'un numéro unique centralisant tous les appels téléphoniques, qui permet d'apporter des réponses de premier niveau et de transmettre au second niveau. C'est un projet global structurant pour Valdevy avec cette première phase, laquelle sera amenée à s'étayer dans les prochaines années. Il requiert un budget RH, que nous avons déjà évoqué, mais bien sûr aussi un budget informatique pour faire l'interface avec notre logiciel métier.

S'agissant des investissements, nous avons une intervention patrimoniale ambitieuse, parce que les travaux sur les opérations en cours sont estimés à près de 39 millions, auxquels s'engagent 11,8 millions de dépenses liées au siège de Valdevy – nous avons prévu une acquisition et 50 % des travaux de réhabilitation cette année –, ainsi que des emprunts mis en place, dont ceux du siège, estimés à près de 42 millions, et des subventions à notifier pour 7 millions. Nous avons parlé de cessions hors patrimoine, mais il y a également une session, qui est dans le cadre du patrimoine, mais qui est une charge foncière, à savoir la première des trois sessions de charge foncière sur les emprises libérées de Lebon-Lamartine à Villejuif, budgétée pour 5 millions cette année.

Vous avez le détail des dépenses intégrées au budget d'investissement avec les opérations de maîtrise d'ouvrage et les opérations de renouvellement urbain qui vous sont présentées. Nous ajoutons le budget dont nous avons parlé tout à l'heure, à savoir les opérations de renouvellement de composants, qui sont celles de la Direction du Patrimoine et de la Direction technique, pour 5,2 millions.

En annexe, vous avez ce dont nous parlions tout à l'heure, la présentation des actions significatives en matière de gros entretien et de renouvellement de composants. C'est une autre présentation qui permet d'avoir la clé « action » et non la clé « où est-ce dans le budget ? ».

J'ai terminé, donc n'hésitez pas si vous avez des questions.

Mme DELAHAIE.- Merci, Nathalie VILLEGIER, Directrice générale adjointe Ressources internes. Y a-t-il des questions ?

M. AGGOUNE.- J'ai une question, puis j'interviendrai sur le fond. C'est la question de la masse salariale, qui passe de 17,8 à 21 millions. Si je fais un calcul, cela ne correspond pas à une progression de 7 %, mais plutôt de 20 ou 22 %. Si je rajoute 3 millions à 17, cela fait 20,8 millions, soit 22 %.

J'essaye de suivre ce que vous évoquez et de lire les notes que vous produisez. Je le dis, parce que dans nos collectivités, la progression de la masse salariale se situe autour de 1,5 %. Nous avons le GVT (Glissement Vieillesse Technicité), nous avons les « contraintes »... Enfin, c'est une bonne chose d'avoir 5 % du point d'indice, nous nous battons pour que les fonctionnaires aient de vrais salaires et autres, mais la dichotomie entre le 1,5 % que nous avons dans nos collectivités, en tout cas pour ma Ville, et les 7 %, il y a tout de même un gap. Comment cela s'explique ? Est-ce que ce sont les ambitions que l'on se donne ? En effet, je dois être cohérent, je ne peux pas dire : « Plus de proximité, plus de réponse ».

Pour ma part, je ne peux que valider le rapport d'orientations budgétaires évoqué ici et le budget ambitieux, dans un moment où le logement social est plus qu'attaqué. Vous avez évoqué le RLS, la loi Kasbarian qui a été remise sur le tapis hier ou avant-hier, en disant que les gens n'ont pas le droit au logement social à vie, mais que faire quand on n'a pas les moyens ? C'est une vraie démagogie, comme la loi DALO, comme l'abaissement des plafonds de ressources. Ce qui n'est pas mis au grand jour, c'est la volonté de construire du logement social et de répondre à la demande.

Je ne peux donc que valider le projet et l'ambition qu'il se donne, même si l'équilibre à l'échelle de 800 000 euros sur un budget de 150 millions, c'est « just just », mais cela a été rappelé : RLS, livret A, la TFPB dans nos villes. C'est vrai, nous avons fait le choix d'augmentations, ajouté à cela les majorations de bases... Nous avons un parc très ancien, donc nous contribuons un peu plus, même s'il y a des exonérations de TFPB. Je ne sais plus ce que représentent les exonérations sur les différents quartiers politique de la Ville.

Ce que je voulais dire simplement, s'agissant de la masse salariale, je m'interroge sur la progression, puisque 7 % me paraît assez significatif au regard de ce que nous faisons dans nos communes. Quand on siège dans différentes assemblées, on doit avoir un peu de cohérence politique, donc c'est une vraie question.

Deuxièmement, je me félicite et me satisfais de la trajectoire sur la question de la formation et les conditions d'accueil. Je le redis – j'ai quelques écueils, ce n'est pas la première fois que je les porte ici ou ailleurs dans différentes réunions – c'est la capacité de réponse. J'ai encore des gens qui me disent qu'ils appellent et que l'appareil téléphonique sonne 25 fois, que ce soit dans nos agences ou au siège. Je le redis, il n'y a pas pire que quelqu'un qui essaye d'appeler 10 fois pendant 20 minutes, et quand il arrive à l'agence ou au siège, c'est une vraie cocotte-minute qui implose ou explose en termes de gestion humaine, de relation locataire. Si nous passons de 19,8 à 21 millions, que l'on met 7 % et qu'on me dit : « Banco, Monsieur AGGOUNE, les conditions d'accueil dans les agences, dans le siège, les relations que nous avons avec les chargés de secteur dans les rencontres des locataires, les mises à disposition des logements une fois qu'ils sont reloués, etc. », je n'ai pas de problème à valider un budget ambitieux, dynamique, social et volontariste de notre bailleur.

J'ai un autre sujet, Madame la Présidente, que vous avez rappelé aux vœux, cela a été très clair et j'en étais extrêmement satisfait, parce que c'est quelque chose que je demande depuis bien longtemps et je sais que c'est difficile à mettre en œuvre avec les équipes, c'est le contrôle des prestataires. Encore une fois, nous avons des prestataires qui apportent des réponses. Il faut mesurer, en prendre et en laisser avec nos locataires, parce qu'ils parlent parfois d'un bras, alors que ce n'est qu'un petit doigt ou le début d'un ongle. Il faut mesurer les propos et ne pas tout prendre pour argent comptant, mais si nous avons un budget ambitieux, nous avons encore cette nécessité de contrôler nos prestataires, parce que nous les payons, et c'est normal, parce que nous les payons bien, et c'est normal, que ce soit la plomberie, les sols, la peinture ou je ne sais quoi. Nous devons être extrêmement vigilants.

Pour conclure, même si je voterai ce budget des deux mains parce que c'est nécessaire, je voudrais avoir l'expression de notre Conseil d'administration sur la notion du logement social et sur le fait que nous soyons encore ponctionnés ici et là : RLS, TFPB. Si les villes l'ont fait, c'est parce qu'elles ont été ponctionnées sur la DGF (Dotation Globale de Fonctionnement) et sur d'autres recettes. S'agissant de l'accueil du matin dans les écoles, on nous dit : « Il n'y a pas d'accueil, il n'y a pas de centre de loisirs, il n'y a pas de cantine... Vous en faites moins, Monsieur le Maire », et le soir, nous dire qu'il faut faire des économies, baisser les impôts. Ce serait donc bien que nous ayons une expression sur le sujet.

Avec la vente d'Ibis et les bâches, nous avons pu générer de la recette. Il manque la Fédération de Handball, mais je n'ai pas d'inquiétude. J'ai tellement de gens qui me sollicitent chaque semaine pour acheter le terrain, Madame la Présidente, Madame la Directrice, que je n'ai pas le souci de la vente de ce terrain, d'autant plus que sur le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), il a été flashé comme logement et qu'il n'y a pas de sujet le long de la ligne 14. Ainsi, si cela peut apaiser ou adoucir les craintes... En tout cas, Gentilly est contributrice d'un point de vue financier sur le terrain Ibis. Le bailleur avait bien fait de garder ce terrain, de faire un bail emphytéotique sur l'hôtel Ibis. Aujourd'hui, il a une belle valeur, donc bravo.

Mme DELAHAIE.- C'est ce que l'on appelle une « grosse poire pour la soif ».

Mme VILLEGIER.- Pour répondre sur la partie du rapport erronée, il y a effectivement une coquille : c'est la masse salariale globale qui passe en atterrissage 2024 de 19,8 millions à 21,7 millions, soit 7 % de progression. Ces 7 % de progression sont liés à la conjonction de deux phénomènes. Premièrement, ce sont les recrutements que nous avons opérés en 2024, qui sont en effet plein puisqu'ils ont été recrutés dans le courant de l'année 2024 et que nous payons sur la totalité de l'année en 2025. C'est notamment le cas pour la partie prévention des impayés. Deuxièmement, ce sont les recrutements nouveaux.

Mme PICARD.- Pour compléter ce qu'évoquait Nathalie VILLEGIER en réponse à Monsieur AGGOUNE, les effectifs ont été concentrés sur l'année 2024 sur un des axes qui avait fait l'objet d'une attention particulière, à savoir l'emploi à plein d'une équipe de CESF. Aujourd'hui, nous avons l'ensemble de nos CESF et nous avons l'ensemble de nos personnels liés aux Prêts contentieux. En revanche, nous avons déjà l'équipe Contentieux, mais nous avons besoin de la compléter par le Prêt contentieux et les CESF, qui, aujourd'hui, tournent dans les agences sous un système à trois : CESF, Prêt Contentieux, Contentieux.

Sur le budget 2025, nous avons aussi le recrutement de nos futurs téléconseillers. Leur titre sera probablement « conseillers locataires ». Pour le démarrage de ce nouveau service, nous sommes sur huit téléconseillers, ce qui nécessite en partie des recrutements extérieurs. C'est un métier particulier, donc il y aura une partie par mutation interne, vraisemblablement deux ou trois, et le reste sera en externe. Nous avons également un superviseur. C'est vraiment un métier particulier.

L'idée est d'être plus présent avec nos locataires sur les CESF, sur le volet Impayés, à être plus à l'initiative. Nous avons repris – vous en avez peut-être eu des échos – les relances, une pour commencer, sur les impayés, puisqu'envoyer des courriers, mais ne pas répondre aux locataires, cela a très peu d'intérêt. Nous sommes ici sur une nouvelle dynamique. Nous avons également une nouvelle responsable de ce service, son recrutement apparaît dans les délégations de signature. Ce service est donc désormais opérationnel et en mesure de mettre en œuvre la politique validée avec les Vice-Présidents.

Les conseillers de la plateforme téléphonique vont arriver avant l'ouverture pour être formés sur ce que nous attendons de l'accueil des locataires et sur les procédures Valdevy, afin qu'à l'automne, lorsque nous ouvrirons ce nouveau service, nous soyons en mesure d'absorber les appels téléphoniques et de définir – c'est ce que nous travaillons aujourd'hui – ce qui sera pris en charge par cette plateforme et ce qui sera basculé en niveau 2, puisque l'accueil du locataire concerne l'ensemble des personnels de Valdevy, qu'il s'agisse de ce nouveau service ou des services supports. C'est le travail que nous menons aujourd'hui. Nous serons amenés à vous le présenter dans un Conseil d'administration pour que vous ayez l'ensemble des informations. Il est d'abord présenté au CSE, puisque cela implique un changement d'organisation.

Pour 2025, nous avons également la nécessité d'être à plein en proximité. Cela répond au plan d'action que vous avez validé et qui sera présenté aux membres du Conseil d'administration qui le souhaitent. Une date est en cours pour que nous fassions une réunion, vous l'avez reçu par mail. Nous avons beaucoup d'absentéisme, ce qui est aussi lié à une catégorie de personnel plutôt âgée. L'âge de la retraite qui a été repoussé a des répercussions au niveau du taux d'absentéisme et de maladie de longue durée sur nos personnels. Nous avons validé ensemble la nécessité de remplacer ces personnels, donc nous avons parfois des doublons en termes de rémunération pour répondre à cette nécessité d'être présents sur le terrain partout.

Un des sujets importants dans notre organisation est le contrôle interne. Nous en avons parlé à plusieurs reprises, nous avons la nécessité d'avoir ce recrutement du contrôleur interne. C'est une nécessité dans les organismes que nous satisfaisons, puisque nous venons de recruter ce poste.

Mme RAJCHMAN.- Bonsoir. Je voulais tout d'abord vous remercier pour l'accueil. J'étais effectivement absente au débat d'orientations budgétaires, mais nous avons eu différents échanges, j'ai vu les retours des séminaires. Le budget intègre effectivement ce que vous vous êtes dit en séminaire et les actions. De notre côté, nous avons des inquiétudes sur la proximité, donc merci, Marianne, et merci pour la présentation.

Je pense que le budget est équilibré, mais il est inquiétant qu'il ne le soit que par des cessions. Il y a donc une grosse inquiétude sur l'avenir. Je pense qu'il faudra intégrer toutes les propositions que vous avez faites pour augmenter les recettes par tous les moyens et faire des démarches pour améliorer les règles sur les organismes sociaux.

M. LADIRE.- Je profite de la transition de ma collègue sur la question des pistes dégagées suite à la cession. Je rappelle que la loi ELAN a forcé à ce que nous nous regroupions pour vendre du logement social. L'objectif annoncé et l'ambition qu'avait ce gouvernement, c'est justement qu'il n'y ait plus de logement social, donc que l'on vende les bijoux de la grande-tante et de la grand-mère. Pour nous, c'est un patrimoine inestimable et que nous tenons à garder, qui permet de loger de manière digne des milliers de familles dans toutes nos villes. La dichotomie, ce qui est le plus embêtant pour nous, c'est qu'il faut garder ce patrimoine, l'entretenir et le maintenir, mais sans nouvelles aides, sans nos aides à la pierre, sans rien, et parallèlement, nous devons essayer de chercher des ressources. Comment satisfaire les locataires en essayant d'augmenter notre service de la relation à l'usager ? C'est une très bonne chose, parce que cela nous faisait effectivement défaut. Il y avait la fusion, il y avait tous ces éléments, mais maintenant que les gens sont pleinement intégrés dans l'aventure Valdevy, ils doivent effectivement pouvoir répondre aux objectifs.

L'École de la Proximité est intéressante, mais il faut également bien accompagner les personnels, notamment à ce changement de paradigme de la relation à l'usager et de la relation locataire, parce que ce dernier est de plus en plus exigeant, avec des exigences contextuelles, c'est-à-dire que les gens pensent que c'est « *click & collect* », y compris dans le logement social. La réalité, c'est que lorsque nous refaisons un appartement dans lequel une grand-mère est restée 40 ans, la réfection de l'appartement n'est pas de 3 500 euros, mais plutôt 11 000 euros au regard des devis. C'est cela qui est impactant dans notre quotidien, c'est-à-dire que

nous voulons tendre vers ces exigences, mais nous avons des prestataires qui nous présentent des devis à 11 000 euros, ce qui, multiplié par le nombre d'appartements, notre parc étant vieillissant, nous donne des marges assez faibles.

Heureusement qu'il existe des possibilités de bâches publicitaires ou de vente de terrain, mais il y a effectivement une prise de conscience entre la volonté de garder ce système de logement social et l'épée de Damoclès qui nous dit : « Si vous voulez vous maintenir, il faut dégager des marges de manœuvre et des ressources », sur lesquelles nous n'avons pas beaucoup d'espace.

Toutefois, je note le travail réalisé avec les CESF, le travail que chaque Vice-Président fait avec le personnel de Valdevy. Certains locataires ont effectivement les capacités financières de payer, mais s'ils ne sont pas relancés, ils ne payent pas. Ce travail d'accompagnement des gens est nécessaire, parce que cet argent est nécessaire pour tout un écosystème. Ce n'est pas simplement une pression que nous mettons aux locataires en leur disant qu'il faut payer, c'est parce que nous en avons besoin pour nourrir l'organisme.

Je suis content de voir que la Direction s'est donné les moyens de bien voir la partie investie dans les travaux courants, ainsi que les efforts réalisés de manière ciblée sur nos patrimoines. Pour Vitry, c'est un parc vieillissant, une vieille dame, un vieux monsieur qui demande des soins pour pallier cette difficulté que connaît aujourd'hui le logement social.

Mme DELAHAIE.- Sur la question de la loi ELAN, nous devrions vendre notre patrimoine pour faire rentrer des deniers, ce qui n'est pas la même chose que les cessions. Nous revoterons en délibération n° 5 la non-vente du patrimoine, donc nous choisissons nous-mêmes la voie la plus difficile, mais qui est certainement, en termes de valeur, celle qui correspond le mieux aux projets que nous avons dans nos villes. Chaque ville est très différente, mais nous avons des valeurs communes très fortes, puisque c'est justement la non-vente du patrimoine qui a présidé au fait que nous faisons ce choix de fusion. C'est déjà une des grandes problématiques.

Je voudrais également intervenir sur la question de la proximité. Il y a bien sûr la question des moyens, mais dans chacun de nos offices – je présidais Opaly à l'époque, mais c'est vrai dans les autres villes aussi – nous avons tous fait le choix d'un maillage très important en termes de proximité et nous aurions dû en avoir plus de bénéficiaires. Dans les villes, certains avaient des chargés d'accueil, d'autres avaient des gardiens ou des gardiennes, mais tous ces offices que nous avons fusionné avaient fait le choix de garder des personnels de proximité, et pourtant, nous sommes dans cette situation. Il y a donc la question financière, mais il y a également la question de la fusion, qui nous a totalement désorganisée et pour laquelle nous n'avons pas eu de dotations. On nous a fait fusionner, on nous a fait faire en deux ou trois ans ce que nous aurions normalement dû faire en 10 ans.

Nous venons de fêter les cinq ans, mais n'oublions pas qu'il y a eu un changement de paradigme dans le travail avec la question du Covid, puisqu'une partie du personnel est maintenant en télétravail, nous avons du personnel qui n'a pas travaillé pendant un temps et qui a eu du mal à se remobiliser. Tous ces changements ne nous ont pas aidés, nous avons un peu accumulé.

Je pense que ce serait faux de notre part de dire qu'il n'y a que la question des moyens, parce qu'il y a également une réorganisation, une restructuration. C'est ce qui a été confié à Patrick BARDON, DGA Habitants et Territoires, et à Marianne PICARD. Dans quelques mois, je crois que nous allons aussi réussir à redynamiser avec l'École des Gardiens et des Gardiennes. C'est valable pour le logement social, mais je crois que c'est valable dans nos villes, c'est valable dans des entreprises prisées, où les modifications ont été rapides. Aujourd'hui, nous avons beaucoup de mal à analyser. En effet, nous n'avons pratiquement pas changé de modèle de travail depuis l'après-guerre et le télétravail et le numérique sont venus questionner beaucoup de nos pratiques.

La deuxième chose que je voulais dire, c'est cette question de la taxe foncière. Nous ne pouvons pas en vouloir aux villes. Elles ont fait ces choix, mais ce sont elles qui sont les plus en difficulté. C'est cela, le gouvernement Macron, c'est d'abord de faire porter toutes les difficultés la proximité, aux villes, comme ça, tout le monde se retourne vers les villes en disant : « C'est la faute des villes, c'est la faute des maires ». Nous avons donc un travail de pédagogie à faire auprès des locataires pour expliquer que nous ne sommes pas entièrement responsables de la situation dans laquelle ils se trouvent.

Sur les prestataires, je suis inquiète. Aujourd'hui, j'ai par exemple ma collègue, qui habite dans le logement social à Bobigny, dans un autre parc HLM, qui m'a dit : « Je n'arriverai qu'à midi parce que j'ai rendez-vous avec un technicien ». Elle est arrivée à 14 heures énervée en me disant : « J'avais pris ma matinée, mais ils ne sont pas venus ». Nous sommes allés à Cachan tout à l'heure avec d'autres prestataires, parce que nous n'avons pas les mêmes prestataires sur l'ensemble, et c'est un problème national. Je me demande si nous ne devrions pas saisir l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) pour avoir une adresse générale à toutes ces boîtes. Nous sommes tous isolés, mais j'imagine que c'est pareil pour le Président de Bobigny, j'imagine que toutes les offices publics de France ont un problème avec les prestataires. Je ne sais plus comment le régler, parce que nous en avons changé, nous en avons enlevé, mais ceux qui arrivent, c'est un peu comme le début d'une présidentielle, c'est-à-dire qu'après l'état de grâce, après les trois ou quatre mois, si nous tombons sur une bonne agence, c'est tant mieux, mais si nous tombons sur une mauvaise agence, c'est tant pis.

Je ne sais pas ce que nous pourrions faire, mais il y a peut-être quelque chose à voir collectivement. Le logement social doit-il forcément être maltraité par les prestataires ? Est-ce pareil dans les copropriétés ? Je m'interroge, je ne sais pas ce qu'il faut faire, parce que j'ai l'impression qu'à la place où je suis, nous sommes allés au bout.

M. CELATI.- C'est pire.

Mme DELAHAIE.- En tout cas, il y a peut-être quelque chose à voir, à porter de façon plus nationale. Nous allons bien sûr augmenter les contrôles, mais j'ai l'impression que nous avons du mal à y arriver. Il ne faut pas dire non plus que nos prestataires ne sont pas du tout contrôlés : ils le sont, mais j'ai tout de même l'impression que ce n'est pas mathématique. Je commence donc à me demander si nous devrions pas faire quelque chose de plus national sur la question des prestataires.

Enfin, pour répondre à Luc sur la question de la rénovation à 3 500 ou 11 000 euros, nous allons attaquer le plan stratégique du patrimoine dans quelques minutes. Nous n'en sommes pas tous au même niveau de rénovation aujourd'hui, mais là où c'est le plus problématique, c'est sur des patrimoines qui n'ont pas été rénovés dans les 10 dernières années.

(Intervention hors micro)

Mme DELAHAIE.- Oui, mais à la place qui est la mienne en Conseil d'administration, je n'ai pas envie de faire des comparaisons. C'est toi qui me pousses à donner les 40 ans, les 45 ans. Oui, cela fait plus de 10 ans, mais je vais prendre pour ceux qui ont été rénovés depuis 2005, 2007, depuis les premiers ANRU, le début des années 2000. Il peut y avoir des appartements qui ont été dégradés, mais les niveaux – je pense à l'électricité et autres – de rénovation sont quand même moindres. J'ai donc bon espoir que si nous sommes sur un rythme, comme cela va nous être présenté dans le plan stratégique du patrimoine – que nous maîtrisons mieux, ce chiffre va probablement baisser.

Je le dis par exemple sur les douches, je suis pour que nous arrêtons de mettre des baignoires. C'est la décision que nous avons prise conjointement avec le maire d'Arcueil sur le patrimoine d'Arcueil, sur la réhabilitation de Raspail. J'ai porté l'idée de ne plus mettre de baignoires au regard du niveau de rénovation qui est devant nous avec le vieillissement. Nous offrirons une baignoire en silicone à tous ceux qui ont des enfants de moins de deux ans pour qu'ils puissent les baigner, mais au-delà, je pense que c'est salutaire pour tout le monde que nous arrêtons de prendre des bains, tout d'abord d'un point de vue environnemental, mais aussi d'un point de vue des maîtrises de charge. En effet, lorsque des adolescents prennent un bain par jour et y vont allègrement avec l'eau chaude, je pense que cela aiderait tout le monde.

Ainsi, tout cet argent qui est mis, notamment dans la délégation qui s'occupe des retraités, qui s'occupe d'installer des douches pour les personnes en perte de mobilité, j'espère que lorsque nous aurons plus de douches et moins de baignoires, nous serons moins dans ces rénovations. C'est ce que je pense sur les douches, parce que je vois bien ce que les locataires qui ont des baignoires dans des F5 payent comme charges, donc nous devons prendre des décisions.

En tout cas, j'ai bon espoir que lorsque nous aurons commencé à bien rénover, nous soyons dans des coûts plus maîtrisés.

Avant de voter, y a-t-il d'autres interventions ?

M. M'HALLAH.- Il s'agit effectivement d'un budget 2025 tendu, avec un auto-financement proche de zéro malgré une hausse successive de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) ces trois dernières années (10 %). Les locataires se posent donc la question de la gestion. Compte tenu des investissements, comment allez-vous faire face aux imprévus ?

Le taux de vacance est de 5,62 %. Malgré le plan ANRU dans certaines villes, nous restons tout de même au-dessus de la médiane.

Nous sommes également au-dessus de la moyenne sur les taux d'impayés, qui sont à 4,2 %. Quelles mesures ont été prises pour l'accompagnement des locataires sur les impayés ? Malgré tout, nous restons sur des chiffres alarmants.

Les frais de gestion (12 %) représentent tout de même une somme assez conséquente malgré les mesures que vous allez prendre. Compte tenu de la loi ELAN, qui demandait aux bailleurs d'avoir une meilleure rationalité des coûts, nous nous posons encore cette question.

Je vous remercie.

Mme DELAHAIE.- M'HALLAH, je vous l'ai dit plusieurs fois, je ne crois pas que la loi ELAN nous ait fait faire des économies, mais c'était peut-être le but caché. Sur la question du numérique, nous avons dû harmoniser toute la question. C'est vrai que l'argent que nous avons mis dans l'infogérance est énorme, dans les questions de l'harmonisation du numérique. Nous ne sommes plus avec des carbones, il faut bien passer au XXI^e siècle, mais c'est vrai que ç'aurait été une bonne chose d'avoir une dotation qui nous permette d'harmoniser toutes ces questions numériques dans le cadre de loi ELAN. Nous avons pratiquement tout assumé nous-mêmes. C'était peut-être une des raisons affichées de la loi ELAN, mais avec du recul, je peux vous garantir qu'avec quelques mutualisations entre nous, sachant que c'était déjà parti avant la loi ELAN, nous aurions pu réduire quelques coûts de nos offices. Or, cette loi nous a coûté plus qu'elle nous a rapporté. Vous l'avez vu dans les différents budgets, vous allez voir aussi que nous avons mis du temps à faire ce plan stratégique du patrimoine, parce qu'il fallait trouver des enveloppes financières dans lesquelles il entre.

M. COIS.- Je vais repartir de l'intervention de Monsieur M'HALLAH. Vous disiez que les locataires se posent la question de la gestion en regardant un budget juste équilibré grâce aux cessions, et qui, de fait, pose la question de l'avenir. Monsieur M'HALLAH, vous mettiez deux sujets en avant : la question des impayés et la question du budget tout juste équilibré. Pour ma part, j'en tire des conclusions complètement différentes des vôtres. Si nous avons un fort taux d'impayés, c'est aussi parce que Valdevy a une gestion sociale et un accompagnement social de ses locataires. Nous avons un fort taux d'impayés, mais avez-vous vu les titres de la presse aujourd'hui ? « *Encore un record sur le nombre d'expulsions locatives* ». Valdevy n'expulse pas ou peu ses locataires et a la volonté de les accompagner jusqu'au bout dans la résolution des difficultés sociales qu'ils vivent. C'est d'ailleurs pour cette raison que quatre CESH sont recrutés aujourd'hui dans le cadre d'un service, non pas simplement un service de gestion du contentieux, mais un vrai service d'accompagnement social des locataires.

À travers l'ambition du budget qui nous est proposé, il y a un volet social très fort au service des locataires avec un très gros travail sur l'accompagnement de la proximité et la qualité de la relation locataires, mais aussi un très gros travail d'accompagnement social qui ressort dans cette réalité des impayés. Nous ne pouvons évidemment pas nous en satisfaire, l'objectif étant bien de réduire le nombre d'impayés, mais cela sans mettre les locataires à la porte.

Par ailleurs, un budget tout juste équilibré malgré les cessions traduit une ambition très forte en matière de rénovation du patrimoine, cela traduit une ambition très forte en matière de développement du patrimoine. Nous le rappelons tout à l'heure, encore plus de 200 logements seront livrés l'année prochaine malgré le contexte extrêmement difficile. Il y a donc un engagement très fort de Valdevy sur le volet urbain pour rénover, pour continuer à construire, sachant que nous pourrions faire des choix complètement différents. Que ferait un bailleur qui ne serait pas public ? Nous le prenons sur la dimension négative en disant que nous avons été conduits par la loi ELAN à la fusion. C'est vrai, mais nous aurions aussi pu être conduits par la loi ELAN à faire un autre choix. À Villejuif, ils voulaient tout « balancer » à CDC Habitat, le problème était réglé. Que ferait un autre bailleur ? Il regarde les difficultés budgétaires, il dit : « Très bien, je vends cette

partie de mon patrimoine, je rénove cette partie avec l'argent de l'autre partie, j'arrête mon problème ». Néanmoins, à la fin, nous avons moins de logement social, moins de réponses à donner aux locataires.

Cela renvoie à la question politique. Quand on en est à diminuer de 200 millions une RLS à 1,3 milliard et à dire en même temps : « Il va falloir construire 100 000 logements sociaux en 2025 », j'attends de voir comment faire. Cela veut dire : « Avec un peu moins de ponctions », en passant de 1,3 à 1,1 milliard, on ponctionne un peu moins que précédemment. Ce sont des miettes « balancées » aux bailleurs sociaux.

Nous avons, me semble-t-il, un très grand courage politique – je trouve que le budget 2025 est à la hauteur de ce point de vue – qui se traduit dans un budget, dans des volontés qu'il restera à traduire dans les faits, mais nous le suivrons, et qui demande, pour l'avenir, du combat politique pour être à la hauteur de cette ambition, pas seulement cette année avec quelques opportunités que nous avons trouvées, mais dans les années qui viennent, parce que nous aurons réussi collectivement le mouvement HLM dans son ensemble. Valdey prenant sa part et les villes qui composent Valdey étant des villes combattives qui prennent toute leur part, il s'agit d'obtenir du gouvernement non seulement des concessions mineurs sur la RLS, mais des victoires qui permettent le retour d'une ambition réelle pour le développement du logement social dans notre pays.

M. AGGOUNE.- Je souscris à tout ce que vient de dire Antonin. Ce n'est pas facile, nous avons essayé à maintes reprises avec la Présidente et les élus de mener des combats, des actions, mais actuellement, la question du logement du social et de la mobilisation ne prend pas.

C'est une réalité, il est difficile de mobiliser le mouvement HLM, nous n'y arrivons pas. Quel chemin prendre pour y arriver ? C'est un autre sujet.

Par exemple, lorsque vous avez un locataire à Valdey qui a une dette de 3 000 euros et que vous avez un accord d'échelonnement de 30 ou 50 euros par mois parce qu'il est en difficulté, vous remboursez votre dette au bout de 15 ans. Si ce n'est pas une politique volontariste et sociale de ne pas mettre nos locataires en difficulté, je ne sais pas comment appeler cela. En 2021, à la sortie de la crise Covid, avec la Présidente d'Opaly, nous avons décidé de ne pas rajouter sur les charges et de provisionner des charges – même si nous le payons un peu aujourd'hui – parce que nous savions que c'était difficile. Il y a sûrement des améliorations, vous travaillez au quotidien pour optimiser les budgets, optimiser les contrats, optimiser tout ce que vous pouvez optimiser. Lorsque nous augmentons de 20 à 22 millions la masse salariale pour répondre aux objectifs que nous nous fixons en termes de proximité, d'accompagnement et autres, il faut bien aller chercher l'argent.

Je voudrais finir sur une interrogation, peut-être une certitude. Entre les offices et les ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat), je crois que les fonds propres dans les ESH sont assez conséquents, contrairement à nous, qui n'avons pas les mêmes fonds propres. Avant la loi ELAN, en 2013 ou 2014, lorsqu'il y avait eu la volonté de ponctionner les fonds propres de la part du gouvernement, je crois que toutes les ESH ont investi leurs fonds propres dans des réhabilitations. Je le sais parce que Efidis avait investi sur le 162, et à corps perdu, parce que 10 ans après, je peux vous dire que la situation des gens dans leur parc... Quand je me regarde, je me désole ; quand je me compare, je me console. Valdey est donc à un niveau très élevé, je le dis.

C'est vrai qu'il faut mener les batailles, mais comment arriver collectivement à conscientiser, à politiser le débat dans le bon sens du terme et dans le sens noble de la politique, c'est-à-dire prendre les affaires de la cité en main ? Nous n'y arrivons pas. Nous avons essayé, mais cela ne prend pas. Je le dis dans mon quotidien avec Marie à Gentilly, mais dans le quotidien de chacun aussi, la seule question est : « Le bac à ordures a-t-il bien été vidé ? Vais-je avoir un logement ? ». Arriver à faire prendre conscience que tant que nous ne combattons pas la RLS, DALO, les plafonds de ressource, la nécessité de construire massivement, d'imposer la loi SRU, nous nous renverrons toujours à nos responsabilités et nous n'aurons pas de réponse. Tant qu'il n'y a pas de réponse politique, il n'y aura pas de réponse dans la gestion, parce que nous n'y arriverons pas. Vous faites des efforts chaque année, la Présidente fait des efforts avec la Direction générale pour essayer d'arriver à un budget équilibré.

Comme je l'ai déjà dit ici, l'avantage qu'ont les locataires, contrairement aux administrés, c'est que l'IRL est plafonné, alors que dans une collectivité, quand tu n'as plus les moyens, tu peux faire 3, 5, 10, 15 ou 52 %

d'augmentation de la taxe foncière, comme Paris l'a fait. Ce que je veux dire, c'est que même de rien, si nous objectivons les choses, si nous regardons les ambitions que nous nous donnons, ce que nous aimerions faire, nous pourrions dire : « Ce n'est pas 3,28 %, mais 10 % d'augmentation des loyers ». Je ne dis pas qu'il faut le faire, mais si nous voulons objectiver les choses, nous pourrions nous dire que l'augmentation serait plus importante.

Mme CHARBONNIER.- Je partage tout à fait vos interventions concernant la nécessité de se battre pour le logement social, le « logement public » comme on dit aujourd'hui.

Je ne vais pas revenir sur les problèmes de fond qui ont été abordés dans cette instance. Je suis syndicaliste, mais je suis aussi locataire, donc j'ai les deux visions. Je vois qu'un effort important est fait. Il y avait nécessité d'embauche, il y avait nécessité de suivi et d'aide pour les locataires, notamment au travers des recrutements des CESF. J'ai une expérience de bénévolat dans une épicerie solidaire, et parmi les personnes suivies, beaucoup ont des difficultés, des dettes. Ce biais leur permet de sortir la tête de l'eau.

Il y a ces deux objectifs, à savoir être au plus près des locataires sur le plan social, mais également pouvoir répondre rapidement à toutes les interventions demandées, qui sont parfois des urgences. Si vous restez une semaine ou 15 jours avec un chauffe-eau qui ne fonctionne pas et pas d'eau chaude en plein hiver, ce n'est pas forcément évident. Les efforts qui seront portés sur la qualité d'accueil et de suivi de proximité sont très importants.

Cette idée d'équipe mobile est une nouveauté, c'est vraiment bien, et il y a également la partie embauche et formation pour les agents, volet qui est également très important pour moi.

Je souscris donc pleinement à ces orientations budgétaires.

Mme PICARD.- Je voudrais compléter la réponse de Monsieur COIS pour Monsieur M'HALLAH et Monsieur AGGOUNE. Le choix du gouvernement pour le regroupement des organismes de logements sociaux est assez similaire à celui qu'il a imposé, notamment sur les groupements hospitaliers. Nous voyons le résultat aujourd'hui sur les hôpitaux français. En moyenne, lorsque des efforts de gestion sont réalisés et se voient dans les comptes publics, c'est 10 ans après. Nous voyons le prix que cela a été pour notre système de santé.

Nous n'avons pas opéré un regroupement de nos organismes dans ce même esprit, notamment parce que nous avons gardé l'ensemble des personnels. Nous avons effectivement des doublons, qui, au fur et à mesure, par des compétences, des formations, amènent à une évolution de nos salariés. Nous gardons nos salariés, mais nous les faisons évoluer au sein de l'organisation.

Vous parliez de la vacance, je vais pour ma part vous parler de la vacance mensuelle, puisque nous l'établissons chaque mois. Elle est inférieure à 2 %. Nous sommes donc plutôt dans un taux tout à fait honorable dans chacune des agences, avec un suivi important de la vacance de nos logements pour satisfaire des relocations rapides et dans de bonnes conditions pour nos locataires.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose maintenant de voter ce budget.

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

Délibération n° 4 : PSP

Mme DELAHAIE.- Je vais en dire un petit mot, puis je laisserai la parole à Sylvère BOUCHETEIL, Directeur du Patrimoine, qui va vous présenter ce plan.

C'est une des questions qui nous a été posée par l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social). Nous avons mis à peu près deux ans à nous mettre d'accord sur ce plan stratégique du patrimoine. Je sais que la question est posée publiquement sur le fait que nous n'avions pas de plan stratégique du patrimoine, mais cela ne voulait pas dire que nous n'avions pas de stratégie, ni même que ces offices publics sont rentrés sans que du travail n'ait été fait préalablement. Un diagnostic a été fait – il a fallu harmoniser les pratiques et les cotations – qui nous a permis de fixer trois niveaux d'analyse de notre patrimoine et de stratifier, dans la stratégie, la manière dont nous allons rénover, ou en tout cas faire se développer notre patrimoine entre aujourd'hui et 2032.

Cette cotation a été impactée par la question des lois sur l'environnement. C'est très bien, nous allons gagner des étiquettes, mais une fois de plus, les lois sont votées à l'Assemblée nationale et nous n'avons pas eu de dotations supplémentaires pour arriver à un calendrier, qui est très contraint, puisque nous avons l'interdiction de louer G à partir du 1^{er} janvier 2025, tout ce qui est classifié en F au 1^{er} janvier 2028 et tout ce qui est classifié en E au 1^{er} janvier 2034. Pour un office public, d'aujourd'hui à 2034, c'est une période extrêmement réduite, donc il nous faut aller au pas de course pour essayer de changer cette situation.

Je le dis, parce qu'une fois de plus, les lois sur l'environnement, j'y suis tout à fait favorable, mais ce sont des données qui sont arrivées après le début de notre travail sur ces questions stratégiques. D'autres vont arriver, avec lesquelles – je le répète – je suis en adéquation, toutes les lois qui ont pour échéance 2050, notamment sur les réductions carbone. Ceci dit, ce sera encore à nous et aux locataires de trouver les ressources financières. Comme cela a été dit, nous n'aurons pas forcément des cessions à chaque étape.

Je le disais, chaque ville est arrivée aux portes de la fusion avec ses projets. C'était aussi assez difficile. Certains nous attaquent aujourd'hui sur le fait que nous avons mis du temps à faire ce plan, mais j'encourage chacun à aller voir comment nous pouvons, avec cinq villes qui rentrent avec leurs propres dynamiques, leurs propres ambitions, leurs propres visions, leurs propres rénovations sur les 40 dernières années, et avec tout cela, il faut faire un plan stratégique, faire en sorte que tout le monde soit servi et y retrouve ses petits. Cela ne nous a pas pris 5 minutes, vous l'imaginez bien.

Vous verrez néanmoins que nous allons mener à bien les grandes rénovations urbaines de l'ANRU et que nous allons faire en sorte que les réhabilitations prévues pour chaque ville, parce que chacun est rentré avec un projet, soient tenues. Cela a été assez difficile au regard de considérations budgétaires assez compliquées.

Nous avons mis deux ans à nous mettre d'accord, mais je suis assez fière du résultat. Je crois que chacun des vice-présidents peut être fier du travail qui a été fait, des derniers séminaires qui ont été menés. À cet effet, je voudrais remercier la Direction d'Aurélié DENIMAL et Sylvère BOUCHETEIL, qui ont particulièrement travaillé sur cette question, qui ont été à l'écoute quand nous avançons parfois d'un pas, quand nous reculons parfois de deux. Cela a été très difficile dans la période, mais je n'ai jamais douté que nous arrivions à voter ce plan stratégique du patrimoine. Je mesure cependant l'énergie que vous avez mis pour accompagner les décisions politiques. Je sais que c'était compliqué, donc je vous remercie infiniment d'avoir mis votre professionnalisme au service de ce projet. Je remercie également Nathalie VILLEGIER, parce qu'il a fallu que nous regardions cela dans une enveloppe financière contrainte, donc cela a été un travail transversal. Je remercie aussi l'ensemble des directions générales, sous la houlette de Marianne PICARD, parce que nous arrivons à un projet dont nous pouvons être fiers.

M. BOUCHETEIL.- Bonsoir à tous. Je vais vous présenter le plan stratégique du patrimoine, avec d'abord le rappel du contexte, le diagnostic stratégique du patrimoine avec les données de cadrage, la cotation de l'attractivité, les besoins de travaux, les enjeux énergétiques, puis la politique patrimoniale et la politique de développement.

Rappel du contexte

Le premier besoin est de répondre à une exigence réglementaire, à savoir l'obligation de se doter d'un plan stratégique du patrimoine, l'obligation de démontrer que nous savons répondre à nos besoins en termes de travaux et de maintien du patrimoine.

Le deuxième objet est de se doter d'un outil stratégique pour l'Office en termes de programmation de travaux et d'investissements.

Le troisième point est de répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, ce qui rythme aussi les programmations de réhabilitation.

Diagnostic stratégique du patrimoine

Le patrimoine d'analyse du PSP concerne 138 groupes et regroupe 16 021 logements à fin d'année 2022. Le travail sur le PSP a été accompagné par le groupe HTC, il a commencé dans le courant du dernier trimestre 2022. Ce sont donc des données stabilisées à fin 2022.

Le patrimoine est implanté sur cinq communes : Vitry, Arcueil, Villejuif, Gentilly et Cachan. Le parc est reparti de la manière suivante :

- Vitry-sur-Seine : 32 % ;
- Arcueil : 21 % ;
- Villejuif : 21 % ;
- Gentilly : 14 % ;
- Cachan : 12 %.

Nous avons une cartographie qui représente les villes et le poids de chaque parc sur le patrimoine de Valdevy.

Données de cadrage

Le patrimoine est entièrement constitué de logements collectifs et majoritairement anciens en termes d'époque de construction, avec 73 % du parc construit avant les années 80 et 12 % entre 1980 et 1999, quand la moyenne du parc HLM est à 17 %. Nous avons une faible part de patrimoine récent, soit 15 %. C'est donc un développement plutôt lent à compter des années 2000, sachant que la moyenne du parc HLM est à 23 %.

Le patrimoine est plus ancien que la moyenne du parc Grand-Orly Seine Bièvre, où l'on retrouve 60 % de patrimoine construit avant 1980 et 27 % à partir de 1980. Nous comparons donc les 60 % du GOSB (Grand-Orly Seine Bièvre) à Valdevy, qui est à 73 %, et les 40 % construits à partir de 1980 pour le GOSB aux 27 % de Valdevy.

Le patrimoine date d'avant 1965 sur la majorité des communes d'implantation, avec plus de la moitié du parc sur les communes de Gentilly et Villejuif datant d'avant 1965. Les résidences les plus récentes, donc construites après 2010, sont principalement situées à Arcueil et Vitry-sur-Seine.

En ce qui concerne les caractéristiques patrimoniales, près de 60 % du patrimoine a fait l'objet d'une réhabilitation, ce qui représente 9 672 logements réhabilités depuis 1986 sur le total des 16 021 logements.

La politique de réhabilitation est centrée sur les logements anciens avec 80 % de logements construits avant 1965 qui ont été réhabilités, 77 % de logements construits entre 1965 et 1979 qui ont été réhabilités, 25 % de logements construits entre 1980 et 1999 qui ont été réhabilités, 13 % de logements construits entre 2000 et 2010 qui ont été réhabilités. Ce sont donc 99 logements sur 805. Moins de 1 % des logements construits après 2010 ont été réhabilités, c'est extrêmement marginal.

Entre 2000 et 2010, le rythme de réhabilitation a diminué, mais il connaît de nouveau une accélération depuis 2011 avec 1 491 logements réhabilités entre 2000 et 2010 contre 3 129 depuis 2011.

Une attention particulière devra être portée sur le patrimoine ancien ou vieillissant et non réhabilité dans les 10 ans du PSP, soit 1 393 logements sur la période avant 1965, 1 105 entre 1965 et 1979, 1 543 entre 1980 et 1999, 700 entre 2000 et 2010.

Attractivité du patrimoine

Nous rappelons ici les critères d'évaluation. Il s'agit notamment de l'environnement urbain (les formes urbaines, les équipements en services, commerces, accessibilité par les transports) et de l'immeuble et ses abords (la qualité du bâti, qualité des parties communes, qualité des équipements, qualité des espaces extérieurs, offre de stationnement).

Je ne reprends pas l'ensemble des critères, mais il y avait également l'axe logement et l'axe social.

Nous avons constitué des groupes de travail qui ont permis de proposer des évaluations, lesquelles ont ensuite été revues par l'ensemble des présidents et vice-présidents et ont été adoptées lors de la CAP (Commission Administrative Paritaire) du 8 décembre 2022. Un groupe de travail a travaillé sur la cotation en atelier avec le personnel de Valdevy sur chaque commune, qui a par la suite été proposé à chaque vice-président.

Les résultats globaux montrent une attractivité plutôt mitigée sur l'axe environnement, l'axe sur l'immeuble et ses abords et l'axe social, et une attractivité plutôt satisfaisante sur la conception et les prestations dans les logements, donc des notes moyennes légèrement au-dessus de 2,5 sur 4 sur chaque axe, hormis l'axe social.

L'axe logement est mieux noté avec près de 80 % du parc jugé attractif ou très attractif. Toutefois, la part du parc jugée peu attractive reste non négligeable, s'établissant à 20 %. Seulement un peu plus de la moitié du parc est considérée comme attractive en termes d'environnement et d'immeuble et ses abords.

L'axe social est le moins bien noté, à 2,1, avec 53 % du parc pour lequel la situation est jugée problématique et 9 % dont la situation est jugée préoccupante. Vous avez le détail des notes par thème et une synthèse de l'attractivité par thème (environnement, l'immeuble et ses abords, logement, social) avec l'ensemble des critères d'évaluation (très attractif, attractif, peu attractif, très peu attractif).

Une cartographie un peu plus graphique est ensuite présentée. Nous voyons clairement que 44 % du parc fait preuve d'immeubles et d'abords jugés plutôt satisfaisant et attractif, une partie un peu moins conséquente de 35 % avec des immeubles et des abords jugés peu satisfaisants et des logements plutôt attractifs. Sur la deuxième partie, nous avons des immeubles et abords jugés satisfaisants et les logements peu attractifs, et 10 % pour la partie moins bien jugée, la partie immeubles et abords, qualité des logements et équipements.

Besoins de travaux

Des groupes de travail ont été faits en interne, encadrés par le prestataire, le Patrimoine, et l'ensemble du personnel ayant des connaissances particulières sur chaque site. Très concrètement, ce sont les responsables de maintenance ou les techniciens qui ont travaillé dans les anciens offices. Nous avons eu des groupes de travail pour chaque ville, pour le patrimoine de chaque ville, qui ont permis d'établir la cotation technique et de proposer des programmes de travaux GEGR. Il s'agit de caractériser l'enveloppe du bâtiment, les logements, les problématiques techniques, et de programmer des opérations de travaux.

L'état technique global du patrimoine est qualifié comme étant en bon état, avec environ 52 % des logements qui se situent dans des résidences considérées dans un état d'usage, donc des résidences en bon état avec des besoins ponctuels de travaux. Trente-huit sites ont été qualifiés comme étant dans un très bon état pour 15 % des logements, environ 20 % des logements se trouvent dans des résidences en état dégradé et cinq sites ont été qualifiés comme étant dans un état très dégradé, soit 5 % des logements.

Parmi le patrimoine audité, les enjeux sont essentiellement liés à des états très dégradés sur les façades pour 47 % des logements, un état dégradé pour les équipements de plomberie-sanitaire, très dégradé pour la ventilation (29 % des logements) et la toiture (48 % des logements).

Les chiffres démontrent un état dégradé et très dégradé pour les façades, toitures-terrasses, ventilation et plomberie-sanitaire.

S'agissant de la répartition des besoins de travaux par période, des besoins techniques ont été estimés à 236 millions d'euros HT sur 10 ans, auxquels s'ajoutent 12,2 millions d'euros pour la rénovation des ascenseurs, soit un total de 258,4 millions sur les 10 ans, c'est-à-dire 116 000 euros HT par logement. À ce montant, il faut rajouter des frais d'études dans le cadre des préparations de travaux et de chantiers, les travaux sur les équipements collectifs faisant l'objet de gestion spécifique (chauffage collectif notamment) et les dépenses courantes d'entretien courant et gros entretien non programmable dans les travaux suite aux états des lieux.

Il est à noter que dans le cadre du PSP, dans le cadre de la loi Climat et Résilience, l'ensemble des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) a été renouvelé, ce qui a représenté un travail très conséquent sur l'ensemble du parc. Des audits spécifiques ont également été menés sur l'état du parc ascenseurs. L'ensemble du parc a été audité, ce qui a révélé des pratiques assez différentes d'un office à l'autre, avec bien évidemment des troncs communs. Nous avons généralisé la manière de procéder sur le parc, donc l'ensemble du parc est audité dans le cadre de ce PSP, ce qui nous permet d'avoir une vision à 10 ans assez précise sur les travaux, audit qui est renouvelé chaque année et qui est reconjoncturé avec l'exploitation des taux de panne de manière à affiner, dans le cadre des plans triennaux, les programmations de renouvellement du parc ascenseurs.

Un audit a également été réalisé sur l'électricité des parties communes, ce qui permettra d'intervenir de manière ciblée sur la sécurisation électrique des parcs. Nous travaillons aussi sur la programmation de

renouvellement des équipements de chauffage collectif, donc des budgets seront mobilisés chaque année pour améliorer l'exploitation dans ce domaine.

Sur Arcueil, le patrimoine est bien entretenu, avec 94 % des logements en bon ou très bon état et seulement 6 % des logements en état dégradé. Les besoins techniques ont été estimés à 33 millions d'euros sur 10 ans, soit 10 000 euros par logement sur 10 ans. Vous avez le détail des estimations sur les différents corps d'état : extérieur, clos et couvert, parties communes, logement équipement, réhabilitation, sachant que les travaux vont se concentrer sur le clos et couvert.

Cachan a un patrimoine bien entretenu avec 99 % des logements en bon ou très bon état et seulement 1 % des logements en état dégradé. Les besoins de travaux ont été estimés à 14,1 millions sur 10 ans, soit 8 400 euros par logement sur 10 ans. De même, vous avez la présentation avec les diagrammes, un tableau qui récapitule les notes techniques en nombre de sites et en nombre de logements.

Sur Gentilly, le patrimoine est plutôt bien entretenu avec 70 % des logements en bon ou très bon état et 30 % des logements en état dégradé. Les besoins techniques ont été estimés à 33,8 millions sur 10 ans, ce qui représente 14 900 euros par logement sur 10 ans.

Vitry a un patrimoine plutôt bien entretenu avec 79 % des logements en bon ou en très bon état, 12 % des logements en état dégradé et 9 % des logements en état très dégradé. Les besoins techniques ont été estimés à 71,5 millions d'euros sur 10 ans, soit 14 000 euros par logement sur 10 ans.

Enfin, Villejuif a un patrimoine en état dégradé avec 71 % des logements dans un état dégradé et 7 % en bon, voire en très bon état. Les besoins techniques ont été estimés à 83,1 millions d'euros sur 10 ans, soit 25 000 euros par logement sur 10 ans.

Vous avez ensuite une synthèse du diagnostic par ville.

Enjeux énergétiques

En matière de politique environnementale, le PSP doit tenir compte de la loi Climat et Résilience. Les logements classés G ne peuvent donc plus être loués à partir du 1^{er} janvier 2025, les F sont concernés à partir de 2028 et les E à partir de 2034.

La stratégie nationale bas carbone prévoit d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, ce qui signifie de parvenir à 100 % du parc en étiquettes A et B à cette date, et à l'échéance de 2034 pour l'étiquette E. 2050, cela va beaucoup plus loin, ce qui expliquera la programmation de réhabilitation déclinée par la suite.

Il s'agit également d'atteindre une réduction des émissions de 49 % en 2030 par rapport à 2015.

Orientations stratégiques de Valdevy en matière patrimoniale

Les orientations sont les suivantes : maintenir le patrimoine en bon état, répondre aux enjeux énergétiques et décarbonation, donc traiter en priorité les étiquettes E et commencer le traitement des étiquettes D, puisque 2050 arrivera relativement vite après 2034. Si beaucoup de sites sont aujourd'hui raccordés en chauffage urbain, le gaz est encore prédominant sur les productions d'eau chaude. Nous tâchons donc de traiter ce sujet dans le cadre des réhabilitations, arriver à faire autre chose que l'utilisation du gaz.

Pour chaque réhabilitation, Valdevy souhaite atteindre l'étiquette B, c'est l'objectif. Il est à noter que le patrimoine de Villejuif n'a pas ou peu fait l'objet de réhabilitation jusqu'à ce jour. Il s'agit également de répondre aux enjeux de vieillissement pour répondre aux enjeux d'accessibilité. Ce sont des stratégies au cas par cas pour répondre aux enjeux d'accessibilité. Dans le cadre des réhabilitations, cela signifie que lorsque nous allons travailler sur les accès ou dans les parties communes, nous allons nous interroger sur ce qui peut améliorer la mobilité des personnes âgées ou handicapées. C'est également un point d'attention sur le travail et l'entretien courant, sur ce qui peut être fait dans le courant de l'année. Nous parlions tout à l'heure de GEGR non programmé, nous pouvons être amenés à installer des rampes pouvant aider à passer des volées de trois marches ou autres.

Il s'agit aussi de répondre aux enjeux de sécurité, donc la programmation d'interventions pour sécuriser les ascenseurs. Nous parlons ici de renouvellements complets, que nous avons déjà démarré depuis deux ans. Nous continuons cette année et nous continuerons sur les 10 prochaines années. Cela porte également sur

les équipements électriques pour répondre à une problématique ciblée de salubrité, c'est-à-dire que nous pouvons être amenés à intervenir de manière plus ciblée dans certains cas.

Un des objectifs est de traiter les projets ANRU et les projets de démolition, principalement sur les communes de Villejuif et de Vitry. Pour Villejuif, c'est la démolition de 260 logements et la réhabilitation de 300 logements dans le quartier Lebon-Lamartine ; pour Vitry, c'est la démolition de 260 logements et la réhabilitation de 90 logements.

Orientations et plan d'action du PSP

S'agissant des grands principes proposés, l'objectif est de maintenir l'attractivité sans investissements lourds sur le bâti. C'était pour travailler sur les arbitrages dans le cadre du travail réalisé. Nous avons des scénarios où nous pouvions faire de la maintenance courante sur des patrimoines qui ne nécessitaient pas de travaux lourds, les résidences neuves ou de moins de 10 ans. Nous pouvions également choisir d'appliquer des travaux GEGR en continu sur les 10 ans, puis décliner tous les programmes de réhabilitation avec des ratios posés par logement. Pour les petits groupes, les réhabilitations thermiques de plus de 10 logements, nous sommes sur du 30 000 euros par logement en moyenne. Nous sommes vraiment sur du traitement de l'enveloppe, c'est-à-dire que nous n'intervenons pas dans les logements, nous venons très clairement traiter une étiquette. Nous avons un ratio qui est un peu supérieur pour les petites résidences, puisque quand on a moins de logements, les ratios sont fatalement un peu plus élevés.

Nous avons aussi des scénarios de réhabilitation thermique avec changement de vecteur énergétique. Nous sommes ici sur l'enveloppe et nous changeons également la production de chauffage, à savoir gaz ou géothermie. Si on est en gaz, on va chercher de la chaleur urbaine.

S'agissant des réhabilitations lourdes, nous intervenons de manière plus lourde sur le clos et couvert et dans les logements.

Il y a encore des scénarios de résidentialisation, mais c'est vraiment au cas par cas, parce que c'est très variable selon les sites, ne serait-ce que par les emprises foncières, qui sont très variables d'un site à l'autre.

Les règles suivantes ont été établies : une résidence dont l'étiquette DPE est en E, F ou G fera obligatoirement l'objet d'une réhabilitation thermique ou lourde selon les besoins de travaux ; les résidences sans besoin de travaux seront orientées en maintenance courante.

Consolidation des arbitrages

Les trois quarts du parc sont en gestion, donc un quart en amélioration. Ainsi, 71 % du patrimoine est en orientation gestion avec 99 groupes, soit 11 017 logements ; 24 % du patrimoine est en amélioration avec 32 groupes et près de 4 000 logements ; 5 % du patrimoine est en démolition, à savoir Henri Barbusse à Villejuif, une partie de Lebon-Lamartine, Gabriel Péri, une partie de Germain Defresne et les maisons. En vente, c'est anecdotique, nous avons 0,05 % du parc, ce qui correspond à des patrimoines sans enjeux stratégiques. Il s'agit notamment de la rue du Dispensaire à Arcueil, petit immeuble de cinq logements coincé entre l'A6a et l'A6b, qui a de gros besoins de rénovation. C'est un foncier sur lequel nous ne pouvons plus construire de logements. Nous avons aussi quatre logements diffus rue Ampère dans une copropriété à Cachan. Il s'agit encore des cessions de foncier.

Cela représente un besoin d'environ 282 millions d'euros sur les 10 ans du PSP. Les besoins en amélioration représentent 215 millions d'euros, dont 100 millions d'euros qui permettent d'éradiquer les passoires énergétiques. Le traitement des étiquettes E représente 98 millions et 2 millions sur les étiquettes F. Les besoins de travaux en maintenance courante représentent 67 millions, dont 45 millions pour l'application du plan d'entretien, 80 % des besoins sur les cinq premières années du PSP et 20 % en deuxième période.

Vous avez ensuite la liste des résidences en réhabilitation. Nous parlions tout à l'heure d'équilibre budgétaire, je vois que la première ligne – je n'irai pas plus loin – sur Paul Vaillant-Couturier à Arcueil, nous avons effectivement une étiquette E à traiter, qui se concentre sur 29 logements, puisque nous étions en recherche d'économie. Les logements sont plus larges sur ce groupe, mais nous ne traiterons, en tout cas pour l'étiquette énergétique, que les 29 logements.

Je passe la main à Aurélie pour la politique de développement.

Mme DENIMAL. - Nous nous sommes fixé des objectifs de développement de l'offre de logements sociaux. Nous nous sommes mis comme objectif la construction d'une centaine de logements par an, des logements familiaux. Pour ce qui est des produits un peu plus spécifiques comme l'accès social à la propriété ou des logements thématiques, ce sera plutôt à l'opportunité, nous n'avons pas d'objectifs ciblés.

Nous avons un objectif de faire ces logements en maîtrise d'ouvrage directe majoritairement. Nous souhaiterions atteindre les 75 % de logements en maîtrise d'ouvrage directe et non en VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement).

Au niveau de la gamme de produits, nous nous sommes fixé en moyenne 33 % de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 50 % de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 12 % de PLS (Prêt Locatif Social) et 4 % de LLI (Logement Locatif Intermédiaire). Néanmoins, il faut noter que nous nous adaptons à chaque programme et à chaque ville. Nous prenons en compte les chartes de chacune des villes, ainsi que les besoins et les emplacements selon les quartiers. Ce n'est ici qu'une moyenne sur la totalité des villes.

C'est pareil pour la typologie des logements : nous nous fixons une taille moyenne de 15 logements par opération, donc nous aurons des opérations d'une centaine de logements, mais nous pouvons en avoir beaucoup moins sur d'autres. Au niveau de la répartition de la typologie, nous sommes plutôt sur 40 % de petits logements, c'est-à-dire T1 et T2, même si nous privilégions les T2 aux T1, 35 % de T3 et 25 % de T4 et T5. Les logements locatifs sociaux sont majoritairement des logements collectifs.

En termes de montants d'investissement, nous nous sommes fixé 13 millions annuels avec 1,4 million annuel en fonds propres, ce qui représente en moyenne 11 %. Nous avons des opérations qui ont déjà été engagées et qui ont des fonds propres beaucoup plus importants (20 % voire davantage), mais pour les futures opérations que nous serons amenés à développer, nous nous fixons un plafond de fonds propres à 5 %. Nous essayons de trouver des financements ailleurs, comme des réservations de logements auprès de ministères ou d'autres financeurs. En effet, il n'y a pas qu'Action Logement, nous allons chercher un peu plus loin.

Vous avez ensuite la liste des opérations identifiées. Nous avons une acquisition-amélioration, l'ancienne gendarmerie à Cachan. Cela nous amène à 500 logements, auxquels s'ajoutent les 218 logements livrés cette année, dont nous avons parlé tout à l'heure pour le budget.

Nous avons également des opérations neuves non identifiées que nous avons réparties entre aujourd'hui et la fin du PSP. Nous avons mis environ 300 logements non identifiés.

Comme nous l'avons dit tout à l'heure, notre développement, ce sont principalement des logements familiaux, mais s'il y a des opportunités sur les communes, nous pouvons avoir une offre qui va être diversifiée, avec par exemple une offre de logements thématiques. Idem pour l'accès social : à l'opportunité, nous pouvons travailler sur des opérations de BRS (Bail Réel Solidaire), de PSLA (Prêt Social Location Accession) ou d'accès social classique. En termes de territoire, nous sommes toujours sur les mêmes communes.

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

Mme RAJCHMAN. - Merci pour tout ce travail. Je sais que ce n'est pas évident de faire un PSP. Les sommes indiquées sont impressionnantes, ainsi que les diversités entre les cinq ex-organismes, les cinq villes.

J'ai une question sur les typologies. Nous constatons plutôt des demandes sur de grands logements ou des T3, mais je vois que vous mettez 40 % sur les T2. Je m'interroge donc là-dessus.

Mme DENIMAL. - Comme je vous l'ai dit, c'est une moyenne, mais les villes ont des chartes un peu différentes. Nous nous fixons sur les chartes des villes. C'est vraiment une moyenne, mais nous nous adaptons à chaque territoire, c'est-à-dire que nous ne ferons pas forcément le même nombre de logements en T2, nous n'aurons pas forcément la même répartition sur un programme à Vitry qu'à Villejuif.

M. AGGOUNE. - Je veux tout d'abord me féliciter du PSP, même si je ne partage pas l'appréciation – c'est normal, vu que j'ai présidé un peu – de l'ANCOLS. On peut être donneur de leçons, on peut faire la loi ELAN, on peut dire aux bailleurs que l'on enlève des RLS, on peut dire plein de choses, on se dit qu'il faut se concentrer sur la loi ELAN, la fusion, 15 000, 12 000, etc. Je ne vais pas refaire l'histoire que la Présidente a

rappelé, c'est normal que nous soyons contrôlés, que ce soit la CRC (Chambre Régionale des Comptes), que ce soit l'ANCOLS ou autre. En revanche, distribuer des bons points, comme pour la CRC, cela me « gave » un petit peu. Il faut être au charbon, dans des conditions qui ont été rappelées à maintes reprises dans le cadre du budget.

Je veux donc me féliciter que le bailleur se dote d'un PSP avec cinq organismes différents, cinq villes différentes, quatre organismes. Je remercie donc pour tout le travail qui a été fait, de la Présidente jusqu'à la Direction générale, les équipes sur le terrain et le groupe de travail.

Je me félicite également de la cohérence entre le budget et le PSP ou entre le PSP et le budget. Il y a une cohérence, c'est l'ambition qui est portée dans le projet. Je partage tout ce qui a été dit, je pense qu'un équilibre est trouvé dans tous les domaines de l'action du PSP, que ce soit les étiquettes, les ravalements, d'autant plus avec les équilibres qui se perdent de territoire à territoire. Même si l'objectif est que les choses soient faites avec objectivité sur le patrimoine, c'est bien qu'il y ait un équilibre.

Nous évoquions tout à l'heure que la taxe foncière est assez chère, puisque tout a été construit après-guerre et que nos villes ont fait dès le départ le choix du logement social. Je le vois dans le patrimoine que l'on appelle les Briques Rouges, la vie est dure sur les colonnes d'eau, la vie est dure sur les façades, la vie est dure sur les moisissures, la vie est dure sur les Briques Rouges. C'est très dur, cela demande des moyens de réhabilitation, même si je suis un peu convaincu de ce que j'avance. Je ne suis pas un technicien, je ne suis qu'un élu et maire d'une ville, mais il y a sûrement des gains à avoir sur le chauffage.

S'agissant du coût du logement, je vois une dichotomie entre les coûts de 8 000 à 24 000 au plus haut. Je pense que c'est aussi lié au contenu des travaux. Si je prends l'exemple de Vitry, la Ville est à 14 000 sur le coût du logement alors qu'il y a des bâtiments très dégradés.

Nous avons l'objectif d'atteindre le B, mais dans les débats que nous avons eus, les réunions publiques sur Chamoiserie, le plafond est C. Ainsi, est-ce atteignable ou pas ? Ce n'était peut-être pas atteignable la fois dernière.

M. BOUCHETEIL.- Sur la Chamoiserie, nous sommes en gaz, ce qui nous bloque. Il y a une question d'approvisionnement.

M. AGGOUNE.- Cela signifie que sur l'eau chaude sanitaire, il faut refaire tout le réseau de plomberie si nous faisons de la pompe à chaleur ou de la géothermie. Gentilly a un réseau de chaleur, mais nous verrons si la puissance est suffisante.

Enfin, sur la diversité – je le dis parce que nous allons faire du BRS – nous allons passer par un OFS (Organisme de Foncier Solidaire), donc pourrions-nous avoir cela en direct ? Pouvons-nous nous en doter ? J'autorise des programmes de logements intermédiaires avec In'li et Action Logement, et je le dis : si je peux flécher en priorité chez le bailleur public et Valdevy d'autres offices publics du type Paris Habitat, c'est mon choix. Je fais un blocage politique sur la question des ESH, parce que je crois qu'elles ne traitent pas les territoires comme le fait Valdevy. Ainsi, si nous pouvions nous en doter dans la diversité.

Je prends un dernier exemple, à savoir la question des logements étudiants. Il y a beaucoup de demandes, nous sommes très sollicités. Le chemin actuel qui est trouvé sur les étudiants, c'est beaucoup d'investissement privé, donc c'est très financé. Y a-t-il un sujet ? Y a-t-il un équilibre économique à trouver ? Nous pourrions donner à un exploitant, c'est-à-dire faire nous-mêmes, avoir un patrimoine, puis donner à un exploitant, si les choses s'équilibrent, quelque chose de pérenne dans le temps.

Voilà donc les questions que j'avais, mais quoi qu'il en soit, je suis très satisfait que nous votions un PSP.

Mme DENIMAL.- Nous pouvons nous doter d'un OFS, mais au préalable, il faudrait que nous fassions au moins une opération en BRS avant, accompagnés d'un OFS. Nous avons regardé cela avec Marianne. Se doter immédiatement d'un OFS sans avoir fait une opération, c'est un peu comme faire de l'accession sociale, monter une coopérative sans même avoir fait une première opération d'accession sociale. Je pense que c'est partagé avec Marianne, il faudrait que nous arrivions à faire une opération de BRS. Nous sommes très intéressés pour étudier ce type de produit, donc il n'y a pas de problème. Nous pouvons aussi nous entourer d'OFS qui partagent les mêmes valeurs que nous, je pense que c'est faisable, au moins pour mener la première opération.

Pour les produits diversifiés, les produits étudiants, nous pouvons par exemple faire une opération avec le CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), qui pourrait gérer les logements, et nous, être propriétaires du bâtiment, comme ce que nous pouvons avoir avec d'autres produits type RPA (Résidence Privée pour Aînés). Néanmoins, les RPA sont généralement gérées par les CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), donc c'est un peu différent en termes de gestion. Ici, il faudrait vraiment avoir un gestionnaire différent.

M. COIS.- Je ne reviens pas sur ce qu'a dit Fatah AGGOUNE sur l'importance du PSP et sa qualité, je voulais plutôt réagir à ce que disait Anne tout à l'heure, parce que je partage complètement l'impression, comme je l'ai dit en commission également. Dans ce PSP et dans la manière dont nous allons penser demain les constructions de nouveaux logements, il y a un enjeu à se projeter à différents termes. Sur le court terme, en tout cas dans la question des attributions, pour celles que je connais à Villejuf, nous avons des sujets de tension particulièrement forts sur les grandes typologies – c'est dû à plein de choses – et aussi de façon récurrente sur le T2. Le T3 est assez important dans les propositions de projection, mais ce n'est pas là où nous avons le plus gros niveau de tension. Cela demande à être objectivé, et plutôt que de nous baser seulement sur les chartes des villes, puisqu'une charte se négocie, nous avons intérêt à nous baser aussi sur nos chiffres, en l'occurrence, à croiser entre l'attribution et le PSP pour identifier la manière dont nous allons concevoir les objectifs en matière de construction de patrimoine.

Nous avons également besoin de nous projeter sur le long terme. En effet, le vieillissement de la population dans un patrimoine vieillissant pose deux enjeux majeurs. Il s'agit tout d'abord d'un enjeu en matière d'accessibilité des nouveaux logements, puisque c'est souvent difficile, dans un patrimoine vieillissant, de répondre aux besoins d'une population vieillissante avec des immeubles hauts et uniquement des escaliers – c'est un exemple basique, mais il y en a plein d'autres – et avec des niveaux de rénovation très exigeants pour répondre à ce besoin, alors que nous savons que dans les dizaines d'années qui arrivent, la population de nos locataires va vieillir, et encore beaucoup plus qu'actuellement, puisque cela a déjà commencé. C'est une question structurelle.

Pour revenir à la question des grandes typologies, cela nécessite sans doute également de croiser court terme et long terme en se disant : « Comment un T5 que je construis aujourd'hui devient demain deux T2 ? » Vous voyez la réversibilité, la manière dont nous anticipons d'ores et déjà les besoins à venir. Nous devons répondre aujourd'hui aux besoins de maintenant, mais nous devons répondre demain à des besoins qui se transformeront largement.

Mon autre point rejoint ce que disait Fatah, cela engage les villes. Je parle pour les collègues élus, nous avons besoin de nous projeter dans l'idée que dès que c'est possible pour Valdevy, nous devons avoir une préférence à avoir à Valdevy dans les nouvelles constructions pour aider à tenir cette ambition.

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

M. M'HALLAH.- Nous nous félicitons de ce PSP, qui était l'une des conformités réglementaires qui avait été demandée par l'ANCOLS. Nous nous félicitons donc de ce PSP en termes d'enjeux, de rénovation, de patrimoine et de besoins des locataires concernant les logements, mais aussi au niveau financier, avec des perspectives financières à long terme.

Mme DELAHAIE.- J'attire l'attention sur le fait que le travail sur le PSP avait commencé avant le contrôle ANCOLS : nous avons commencé mi-2022 et les premières réunions d'arbitrage sur la cotation en novembre 2022.

M. CELATI.- S'agissant des RPA, à part le fait que nous avons trois ou quatre RPA sur Valdevy...

Mme DELAHAIE.- Nous en avons davantage que cela, nous en avons cinq.

M. CELATI.- Oui, quatre à Vitry et une à Cachan. Nous avons le bâti, d'après ce que j'ai compris, mais cela n'apparaît pas dans le PSP. J'avais déjà posé la question par mail, mais je rebondis dessus parce que je pensais avoir une réponse aujourd'hui. Cela fait court, mais c'est suite à un article dans *Le Mag* de Cachan, où des élus de l'opposition de la Municipalité, qui rentrent en campagne...

Je réagis ici sur la deuxième partie, sur la RPA de Cachan, mais je généralise. Je ne sais pas si tous les membres du Conseil d'administration savaient qu'il y avait cinq RPA dans le patrimoine de Valdevy, dans la mesure où

nous n'en avons jamais parlé en CA. C'est peut-être normal, mais nous n'en avons jamais parlé non plus au temps de l'OPH de Cachan. Dans votre réponse, des RPA pour le compte des villes, d'accord, qui choisissent le gestionnaire – à Cachan, c'est le CCAS, donc la Commune – donc les conventions sont similaires. Ce type de convention prévoit une indemnité d'occupation au propriétaire correspondant aux annuités d'emprunt en lien avec les investissements et montants des travaux de gros entretien, ainsi que la taxe foncière.

Je ne sais pas ce qu'il en est de Vitry, mais pour la RPA de Cachan, la Ville a des travaux de réhabilitation. Qui paye ?

M. CELATI.- Nous aurions dû le voir au budget si c'était Valdey. Tout cela n'est pas très clair. J'ai des échos du CVS (Conseil de Vie Sociale) de la RPA de Cachan qui se plaint de montes-personnes en panne pendant plusieurs mois, de problèmes d'ascenseurs, etc. Il y a un problème d'entretien. Est-ce Valdey qui le fait ?

Il y a donc tout un tas de questions. Sur Vitry, du temps de l'OPH de Vitry, un de mes collègues avait posé une question sur l'entretien d'une des RPA. Elles sont assez vétustes dans l'ensemble. Cela doit remonter à quatre, cinq ou six ans, des devis avaient été faits et la réponse du Conseil d'administration avait été la suivante : « On attend, on ne fait rien, on reste comme cela ». C'est la seule fois où il avait été question d'une des RPA de la Ville.

Dans la mesure où les RPA répondent également à l'évolution de la population...

M. CELATI.- C'est toute la politique de la Ville, la gestion des flux des populations.

Mme PICARD.- Manifestement, je n'ai pas été suffisamment claire dans ma première réponse hier. Le principe des RPA est le même que l'on soit à Vitry ou à Cachan. Nous sommes propriétaires pour le compte du gestionnaire, puisque nous sommes habilités à avoir les subventions, contrairement aux villes. C'est pour cela qu'il y a ce montage. C'est un montage de facilitation pour bénéficier des subventions. Nous sommes donc propriétaires pour le compte des villes, lesquelles choisissent un gestionnaire. Dans les deux villes, il s'agit du CCAS, qui gère les RPA.

Nous avons des conventions avec les villes qui organisent la gestion et les travaux des RPA. Le principe, c'est que les RPA ne doivent pas peser sur les loyers des locataires du parc social, c'est vraiment un financement à part. Cela signifie que tous les investissements réalisés pour le compte de la RPA, sont pris en charge dans le cadre de cette convention avec des indemnités annuelles qui répondent aux montants des annuités d'emprunt et qui sont sur le temps de l'emprunt. Cela ne coûte donc pas aux locataires du logement social, le principe est celui-là.

En revanche, dans nos conventions, il y a bien évidemment une distinction entre les travaux courants d'entretien et les travaux lourds d'investissement. Les contrats sont pris en charge par le CCAS, mais nous nous répartissons les travaux dans ce cadre, comme indiqué dans la convention.

Je vous le spécifiais parce que je savais que votre question concernait la RPA de Cachan, je vous indiquais que nous avons un projet de réhabilitation de la RPA de Cachan en cours, travaillé par la Direction d'Aurélié DENIMAL et vu avec les services de la Ville et du CCAS.

Mme DENIMAL.- Début 2023, nous avons lancé toute une série de diagnostics techniques sur les cinq RPA, en accord avec les villes, donc la ville de Vitry et la ville de Cachan, pour voir quels seraient les travaux de réhabilitation ou de gros travaux à réaliser. Nous avons eu des diagnostics mi-2023, je crois, nous les avons partagés avec les services des villes. Nous avons eu un chiffrage, nous avons fait un montage financier. La Ville étant décideur dans ces travaux, nous échangeons depuis un an et demi avec la ville de Cachan sur les travaux à réaliser, sur l'enveloppe à ne pas dépasser et la priorisation des travaux.

Nous allons lancer des travaux prioritaires avant la réhabilitation, puisque nous ne pouvons pas nous permettre d'attendre de missionner un maître d'œuvre pour faire la totalité des travaux, étant donné que ce sont des travaux de ventilation.

M. BOUCHETEIL.- Nous allons travailler sur l'étanchéité du bâtiment, la toiture, ainsi que sur la ventilation, avant la réhabilitation.

Mme DENIMAL.- Nous avons eu le courrier d'accord de la Ville sur ces travaux cette semaine ou la semaine dernière, donc nous allons lancer les commandes. Nous attendons l'accord des services de la Ville sur le

programme de travaux de réhabilitation, mais autrement, notre consultation de maîtrise d'œuvre est prête à être lancée dès que nous avons l'accord de la Ville.

Mme PICARD.- Cela joue donc sur la convention, sur un avenant – nous sommes sur cet aspect aujourd'hui – puisque cela va rallonger la convention qui nous lie, les emprunts étant à nouveaux relancés. C'est donc un travail sur la convention.

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

M. CELATI.- Ce sont donc les villes qu'il faut aller voir, ce sont elles les décideurs sur leurs projets.

Mme PICARD.- Ce sont les villes qui financent, donc nous ne pouvons bien évidemment pas lancer des travaux sans leur accord, puisqu'elles vont elles-mêmes augmenter potentiellement les redevances de leurs locataires, en lien avec la CAF, étant donné qu'il y a aussi un montage réalisé avec le Département avec une prise en charge de la CAF côté CCAS. C'est tout cet équilibre qui détermine les travaux, raison pour laquelle c'est long.

Nous parlons de Cachan, mais nous faisons la même chose avec Vitry. Nous évoquons Cachan sur les travaux engagés avant la réhabilitation, mais de la même manière, nous avons une réunion annuelle qui détermine avec la ville de Vitry les travaux que nous devons engager pour l'entretien de la résidence, qui dépassent les contrats d'entretien classique que prennent les CCAS pour leurs RPA. C'est donc un peu des deux : en tant que propriétaires, nous réalisons les diagnostics techniques, nous donnons des préconisations, puis nous échangeons sur la programmation de réhabilitation. Néanmoins, nous ne payons pas, ce ne sont pas les locataires qui payent. Dans la mesure où ce sont les villes, nous travaillons ensemble sur ces sujets. C'est la raison pour laquelle nous ne le présentons pas dans le cadre du PSP. Je crois que certains bailleurs le font, mais nous considérons que puisque cela n'impacte pas directement nos finances, nous ne le présentons pas dans le cadre du PSP, sachant que les bailleurs qui présentent dans leur PSP en ont généralement davantage que nous.

M. CELATI.- En tant que retraités CFDT, nous irons donc voir les villes, très bien.

Mme DELAHAIE.- Je vous propose maintenant de voter ce plan stratégique du patrimoine. Merci encore aux services, que je vois faire un grand « ouf » de soulagement, et merci pour le travail effectué.

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

Délibération n° 5 : Non-vente du patrimoine

Mme DELAHAIE.- C'est ce qui a présidé à la charte des valeurs de notre Office dès le 25 mars 2019. Cette délibération est votée chaque année, donc je vous propose d'en prendre connaissance et de la voter.

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

Délibération n° 6 : Acquisition et travaux du futur siège

Mme DELAHAIE.- Moi qui relis les procès-verbaux, j'ai eu l'occasion de relire l'intégralité des débats, qui sont désormais exhaustifs. Marianne, voulez-vous en dire un mot ? Un petit tableau récapitulatif parle de lui-même, il concerne l'acquisition, le montant des travaux et le volume financier réservé au prêt.

Mme PICARD.- Suite à la dernière délibération, nous avons réalisé une estimation des travaux, qui reste bien évidemment à finaliser, qui aboutit à une enveloppe de 6,5 millions d'euros TTC, qui s'ajoute aux 7 millions pour l'acquisition.

Nous avons également une régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée résiduelle de 203,70 euros. Nous avons donc profité de cette délibération pour l'intégrer.

Nous sollicitons le Conseil d'administration pour approuver le paiement par l'Office de ce montant de 203,70 euros et approuver le prix de revient et le plan de financement prévisionnel de l'opération pour le

siège, avec un prêt acquisition de 7 763 500 euros, un prêt travaux de 5 286 500 euros et des fonds propres à hauteur de 1 950 000 euros.

M. COIS.- Ne t'inquiète pas, Carine, je ne refais pas le débat.

Mme DELAHAIE.- Je ne m'inquiète de rien. Si tu parlais une heure sur la question, cela ne me dérangerait pas.

M. COIS.- Je me suis largement exprimé la dernière fois, tout le monde peut relire les discussions. Je veux simplement dire que la position de Villejuif n'a pas changé. Je prends acte du débat qui s'est tenu la dernière fois et du vote majoritaire qui a eu lieu. Ainsi, à moins que d'autres ne souhaitent revenir sur les débats ou aient changé d'avis, pour ce qui me concerne, au regard de ce débat et de ce vote majoritaire, je m'abstiendrai.

M. M'HALLAH.- Je n'ai pas pu participer au dernier débat concernant l'achat du nouveau siège. Pour la CLCV, il s'agit d'un mauvais usage de l'argent des locataires, d'autant plus que nous avons besoin de constructions et de rénovations. À cet effet, changer de siège n'est pas pertinent pour nous. Au regard de la crise du logement et des demandes auxquelles font face les locataires, la CLCV est contre.

Mme DELAHAIE.- C'est bien dommage que vous n'ayez pas assisté au débat la dernière fois, puisque la question n'est pas de savoir s'il nous fallait un siège ou pas, et je pense que Villejuif est d'accord sur la question. Une partie de nos agents est aujourd'hui au Baudran et cela nous coûte énormément d'argent. L'intégralité du personnel n'est pas sur le siège de Stalingrad. Pour des raisons d'organisation de travail, nous avons la nécessité de rassembler l'ensemble de notre personnel sur un même site, donc il nous fallait de toute façon acheter un siège. Le désaccord portait sur le lieu qui a été choisi, mais certainement pas sur le fait que nous devons aller vers l'achat d'un siège.

M. AGGOUNE.- Je ne vais pas refaire le débat de la dernière fois, d'autant plus qu'il a été porté par Marie pour Gentilly, donc il n'y a pas de sujet sur le fond, sur la nécessité d'un siège, le calcul et le ratio économique développés par la Présidence et la Direction générale sur les économies, le fait que nous devenions propriétaires. Dans 30 ou 40 ans, ceux qui géreront l'Office pourront se dire et se targuer que c'est un patrimoine public, et que, sonnante, trébuchante et dur comme fer, il appartient au bailleur et non pas à une location extérieure.

À ce titre, je rappelle que la région Île-de-France, qui est à Saint-Ouen, qui s'était gargarisée de sortir de Paris et d'aller à Saint-Ouen, n'a toujours pas acheté le bâtiment et le loue à BNP Paribas. Au moment où nous nous parlons, tout est parti dans la location de BNP Paribas, c'est-à-dire que la Région n'est pas propriétaire de ces bâtiments. Je ne vais pas dire que tout l'argent est parti à la poubelle. Il ne faut pas être offusqué, nous savons qui préside la région Île-de-France, mais le patrimoine à Saint-Ouen n'appartient pas à la région Île-de-France, il appartient à BNP Paribas. Je crois que c'est autour de 200 millions d'euros, mais je préfère ne pas avancer de chiffres.

Je crois donc que la proposition faite par la Présidence et par le Conseil d'administration est un bon choix.

Mme RAJCHMAN.- Je prends acte. Je n'étais pas présente la dernière fois, mais nous sommes tout de même un peu déçus que ce ne soit pas sur Arcueil. Perdre Valdey sur Arcueil nous fait un peu mal.

Par ailleurs, je m'interrogeais sur les prêts, les emprunts, les taux d'intérêt. À quel taux d'intérêt vont-ils être ?

Mme PICARD.- Les propositions que nous avons reçues sont sur 30 ans pour l'achat du foncier et sur 20 ans pour les travaux. Ce sont des prêts indexés livret A. Nous avons reçu une offre de deux établissements bancaires différents. Nous devons être aux alentours d'un PLUS, c'est-à-dire livret A + 0,60, avec une possibilité de cristalliser à taux fixe dans une des offres sans coût, ce qui peut être intéressant dans le contexte actuel. Partir à taux fixe aujourd'hui, cela reste un peu cher en cotation, mais si la baisse du livret A se confirme, nous pourrions cristalliser à taux fixe sur des taux intéressants et sans coût.

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

La délibération n° 6 est adoptée à la majorité.

Délibération n° 7 : Adhésion CIG risques statutaires

Mme VILLEGIER.- C'est quelque chose que les collectivités locales connaissent bien, puisqu'il s'agit ici d'une assurance appelée « Risques statutaires ». En effet, de par le statut de la fonction publique territoriale, tout comme pour les salariés de droit privé, sauf qu'il n'y a pas de Sécurité sociale, l'employeur est amené à rémunérer des personnels qui ne sont pas forcément au travail effectif, par exemple dans le cadre d'un accident de travail, d'un arrêt maladie ou du versement d'un capital décès. Dans ce contexte, les employeurs souscrivent une assurance. Les sommes sont perçues par l'employeur, il ne s'agit pas d'un régime de prévoyance pour les personnels. Dans ce contexte, nous nous associons à la mise en concurrence du CIG (Centre Interdépartemental de Gestion), puisque traditionnellement, le Centre de Gestion, qui va fédérer un grand nombre de personnels, pourra avoir des conditions économiques très intéressantes pour cette assurance.

Par cette délibération, nous nous engageons à participer à l'étude, mais pas à souscrire, puisque nous sommes libres de cette souscription une fois que les résultats de l'appel d'offres sont connus. Traditionnellement, l'ensemble de nos offices participaient et souscrivaient par le biais du CIG compte tenu des conditions offertes.

Mme DELAHAIE.- Merci. Nous pouvons passer au vote.

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

Délibération n° 8 : Admission en non-valeur PRP

Mme PICARD.- Comme assez régulièrement, nous avons des effacements de dette prononcés au terme de procédures de rétablissement personnel et validés par la Commission de Surendettement, placés auprès de la Banque de France, ainsi que des admissions en non-valeur à réaliser, qui sont quant à elles liées à des certificats d'irrecouvrabilité établis par les cabinets de recouvrement, qui sont mandatés par Valdevy.

Il s'agit donc d'adopter le montant de 5 142,11 euros pour des admissions en non-valeur et des effacements de dette prononcés pour 42 624 euros pour les procédures de rétablissement personnel.

Vous avez au verso l'intégralité de ces montants côté non-valeur et effacement de dette.

Mme DELAHAIE.- Monsieur M'HALLAH, vous avez l'air heureux, mais c'est tout de même un chiffre de 42 624 euros, qui est un effacement de dette énorme. À la base, ce sont des dettes et des gens qui sont en difficulté, mais ce n'est pas grave.

M. M'HALLAH.- J'ai dit que nous n'avions pas le choix.

Mme DELAHAIE.- Nous pouvons passer au vote.

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

Délibération n° 9 : Délégation de signature à Madame Christine TEXEIRA

Mme DELAHAIE.- Madame TEXEIRA est notre nouvelle responsable Recouvrement et Aide aux familles.

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

Délibération n° 10 : Délégation de signature à Monsieur Nama KONATE

Mme DELAHAIE.- Monsieur KONATE est le nouveau responsable de l'agence de Vitry-sur-Seine.

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

Mme DELAHAIE.- Le Conseil d'administration est désormais terminé. Nous n'avons pas la date du prochain, mais il se tiendra juste avant les congés d'été.

Mme PICARD.- Nous aurons à délibérer sur le Bureau, puisque nous ne l'avons pas fait cette fois-ci, ainsi que sur les commissions, puisque nous devons en réactualiser les membres. Je vous ai sollicités pour ces commissions, je vais les envoyer à l'ensemble des membres du Conseil d'administration pour que vous puissiez revoir les commissions en question et réfléchir au groupe dans lequel vous souhaitez aller.

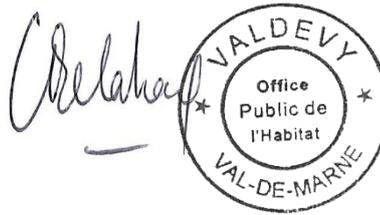
Mme DELAHAIE.- Bonsoir et à la prochaine fois.

La séance est levée à 20H34

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 1^{er} avril 2025.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "C. Delahaie". To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "VALDEVY" at the top, "Office Public de l'Habitat" in the center, and "VAL-DE-MARNE" at the bottom. There are small stars on either side of the central text.

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