

Le conseil d'administration de l'Office Public de Valdevy, dûment convoqué le 28 mai 2026 s'est réuni le 8 juin 2026 à Arcueil, sous la présidence de M. COIS.

			Présent.e	Excusé.e	Absent.e	A donné pouvoir à Mme ou M.
Mme	Céline	AKOUHA			X	
M	Shamime	ATTAR	X			
Mme	Constance	BLANCHARD	X			
M	Joël	CARDOVILLE	X			
Mme	Bénédicte	CARCONÉ	X			
M	Antonin	COIS	X			
M	Pierre	DELOFFRE	X			
Mme	Céline	DI MERCURIO	X			
M	Axel	DUMONT	X			
M	Thomas	GIRY	X			
Mme	Marie	JAY	X			
Mme	Hinda	KADRI	X			
Mme	Marie-Louise	KANCEL	X			
M	Luc	LADIRE	X			
M	Michel	LANNEZ	X			
M	Sébastien	LEROUX	X			
M	Philippe	LESPINASSE			X	
M	Alain	MANOILESCO	X			
Mme	Magalie	MARAGNES	X			
M	Hedi	M'HALLAH	X			
Mme	Flore	MUNCK	X			
Mme	Juliette	PAPAZIAN		X		Mme VUCHKOVA
M	Sébastien	QUEMENER	X			
M	Guillaume	SPIRO	X			
M	Pierre	THOMAS	X			
M	Lahcen	TMIMI	X			
M	Camille	VIELHESCAZE	X			
Mme	Valentina	VUCHKOVA	X			

La CGL, sollicitée à cet effet, n'a pas été en mesure de procéder à la désignation de son représentant à la date de la présente séance. Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation.

Le siège correspondant demeure donc vacant dans l'attente de cette désignation. Le représentant de la CAF n'ayant pas encore été désigné, le siège correspondant demeure également vacant à la date de la présente séance.

26 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum étant atteint le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

9 février 2026

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Pascal BRAND, M. Serge CAMIER, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Antonin COIS, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, M. François DOUCET, Mme Marie JAY, M. Michel LANNEZ, M. Hedi M'HALLAH, Mme Juliette PAPAIZIAN, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Fatah AGGOUNE a donné pouvoir à Mme Marie JAY ;
Mme Bianca BRIENZA a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
M. Pierre GARZON a donné pouvoir à M. Antonin COIS ;
Mme Dominique MENDES a donné pouvoir à Madame Juliette PAPAIZIAN ;
Mme Anne RAJCHMAN a donné pouvoir à M. François DOUCET ;
M. Camille VIELHESCAZE a donné pouvoir à Madame Céline DI MERCURIO.

ÉTAIENT ABSENTS

Mme Céline AKOUHA ;
M. Shamime ATTAR ;
M. Pierre BELL-LLOCH ;
M. Joël CARDOVILLE ;
Mme Anne-Cécile GROENE ;
M. Luc LADIRE ;
M. Philippe LESPINASSE
Mme KANCEL ;

ASSISTAIENT ÉGALEMENT A LA SEANCE

Mme Marianne PICARD, Directrice Générale
Mme Nathalie VILLEGIER - VOYVODOV, Directrice Générale Adjointe RI
Mme Charlotte OUGIER, Directrice Générale Adjointe QICR
Mme Aurélie DENIMAL, Directrice Générale Adjointe MOAP
M. Patrick BARDON, Directeur Général Adjoint HT

La séance est ouverte à 18h20

Mme DELAHAIE.- Bonjour à toutes et tous. Comme vous pouvez le voir, nous avons un nouvel ordre du jour : nous avons rajouté la délibération n° 8 sur la tarification du parking Vaillant-Couturier à Villejuif. Puisque c'est le dernier Conseil d'administration de cette mandature et que nous traiterons ensuite les affaires courantes

sans délibérations, il était important d'ajouter ce point afin de voter la tarification et mettre ce parking en location.

Je vais vous dire un petit mot avant de débiter ce Conseil d'administration, qui sera le dernier que je présiderai. Cela fait 20 ans que je suis administratrice de cet office. Je suis arrivée en 2007, j'étais toute jeune élue, pour être administratrice au Conseil d'administration d'Arcueil-Gentilly, parce que j'avais une forte appétence pour les questions de logement public et parce que j'étais militante engagée dans un quartier ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). En tant que locataire, j'ai vu mon bâtiment grignoté avec une pelleteuse, ce qui m'a donné une certaine idée de la force de la rénovation – parce que j'habite toujours au même endroit, à quelques mètres de là où j'ai vécu depuis toujours –, mais également de ces questions d'ANRU, qui ont été très importantes pour des milliers de foyers dans notre département et dans notre ville d'Arcueil.

La situation actuelle est difficile, mais j'ai toujours considéré comme un honneur d'être administratrice d'un office public de l'habitat. Lorsque je suis devenue Présidente en 2014, j'étais très fière également. J'avais une feuille de route qui était de finir l'ANRU du Chaperon Vert, deux îlots (1 et 2) sur Gentilly et deux îlots sur le Chaperon Vert (4 et 5) côté Arcueil, ce qui représentait près de 450 logements, mais aussi de finir 1 000 réhabilitations sur mon mandat. Cela a un peu débordé sur le second, puisque des chantiers ont été arrêtés en raison du Covid. Lorsque je regarde tout cela – je pense que tous les Vice-Présidents ou Présidents d'office public se le disent au moment de partir, je me dis que nous avons tout de même réalisé de belles choses. Je m'y connaissais beaucoup en logement public, mais peu en construction. Enfant, j'aimais bien les Playmobil, les chantiers à monter et les choses à bricoler. Cela m'a donné une autre vision : avoir des plans et finir par installer des personnes et des familles dans le logement public.

Quand je regarde dans le rétroviseur, ce qui me saute aux yeux, en dehors de l'arrivée de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) ou des plans de financement d'État, qui ont été de plus en plus dramatiques au fil des années, c'est le milieu de ce mandat avec le Covid. À l'époque, un peu comme les policiers et la fonction publique hospitalière, on nous a beaucoup applaudis, parce que nos gardiens et nos gardiennes ont été les seuls à rester dans nos offices, à sortir les poubelles, à être présents dans la proximité, à téléphoner aux anciens, aux personnes isolées. C'était une époque où on considérait que nous avions fait notre part.

Nous avons ensuite commencé les chantiers de mutualisation, ce qui nous a amenés, au moment de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), à proposer cette fusion, qui était la meilleure option. Je continue de le penser, même si cela a été très difficile et que nous n'avons pas toujours réussi. Je serais capable de le dire si c'était le cas, mais je pense vraiment que nous avons fait ce que nous devons faire. Devant le péril qui se trouvait face à nous, cette question de la fusion et de la conservation d'un office public de l'habitat était une des meilleures options.

Nous avons deux idées en tête, que nous n'avons pas toujours bien réussi à mettre en place : tout d'abord de rester nous-mêmes, chaque ville, mais également d'avoir un esprit collectif, un esprit d'équipe. En tous les cas, j'ai essayé de porter ces deux bouts, même si cela n'a pas toujours été facile. La tâche a parfois été difficile lorsque nous voulions être trop nous-mêmes et pas assez collectifs. Nous avons rarement été trop collectifs, nous avons souvent eu du mal à l'être.

Quoi qu'il en soit, je continue d'être fière de la tâche qui a été la mienne.

Je suis un peu déçue de partir dans une période où on parle si mal de Valdevy, de cet organisme qui loge tout de même plus de 16000 familles aux portes de Paris et qui continue d'essayer de mener sa mission. Parfois pour une chaudière qui ne fonctionne pas, on a l'impression que l'ours blanc dérive sur son iceberg à cause de Valdevy. J'ai récemment dit qu'on allait bientôt apprendre que la couche d'ozone, c'est nous ! Je trouve que c'est assez injuste, parce que nous aurons tout de même accompagné des familles et des générations de personnes, qui ont été logées dignement – je dis bien « dignement » – aux portes de Paris.

J'espère vraiment que la personne qui sera là après moi fera encore mieux, mais je conseillerais que nous soyons plus pédagogues dans l'avenir, parce que s'il y a bien quelque chose que je regrette, c'est de ne pas avoir suffisamment expliqué aux locataires la réalisation de cet organisme. Nous n'avons pas assez expliqué

dans quelle situation de difficulté nous sommes. Trop souvent, je rencontre des locataires qui nous parlent comme si nous étions une société du CAC40, pleine d'argent et de possibilités, mais qui disent que nous ne sommes pas assez proches d'eux. Je me dis alors que nous n'avons pas suffisamment réfléchi à la pédagogie. Nous avons trop expliqué aux gens qu'ils vivaient dans un monde qui n'existe pas alors que nous sommes vraiment dans une grande difficulté. Il nous faudra relever nos manches encore et encore pour continuer à faire vivre cet organisme.

J'espère que dans les années qui viennent, on ne vendra pas de logements publics pour essayer d'en sauvegarder en partie. Dans cette période électorale, c'est une question qui est très peu débattue, mais je sais qu'elle va émerger au lendemain des élections municipales. Nous avons essayé de ne pas en vendre, nous n'en avons pas vendu, nous avons essayé de trouver un plan de financement sur 10 ans qui nous permettait de ne pas le faire. Néanmoins, je ne suis pas certaine que d'autres après nous soient aussi scrupuleux et continuent de respecter cette règle, qui était la règle d'or de la construction de cet office public, à savoir ne pas vendre de logements publics et continuer à loger autant de Val-de-Marnais et Val-de-Marnaises qu'il y en a aujourd'hui.

Je voulais remercier les locataires, mais également les administrateurs et administratrices qui vont aussi partir aujourd'hui. Je pense notamment à Liliane, qui a fait presque deux mandats, soit 15 ans, ainsi qu'à Pascal, à Monsieur CELATI, à Monsieur CAMIER, des personnes avec qui je suis administratrice, même avant d'être Présidente, depuis très longtemps. Je sais que c'était aussi une tranche de vie pour vous.

Évidemment, je voudrais remercier les agents de Valdevy. Je l'ai toujours dit, j'ai appris beaucoup avec les collaborateurs et les collaboratrices, depuis les gardiens et en passant par tous les postes. Le jour où je suis entrée dans cet office public, je ne savais rien de ce qui m'attendait, mais je suis aujourd'hui quelqu'un de beaucoup plus compétent sur de nombreux sujets que je n'aurais pas eu le temps d'apprendre dans une vie. Je suis vraiment reconnaissante de tout ce que j'ai appris et de tout ce qu'il m'a été donné de faire dans cet office public, notamment autour des ANRU, des constructions. Je remercie tous les techniciens et techniciennes avec qui j'ai travaillé, c'était vraiment formidable, et évidemment les deux Directions générales avec lesquelles j'ai travaillé, ainsi que Marianne PICARD et Alain CATTONI, pour lequel j'ai une pensée ce soir.

J'ai calculé, à raison de quatre Conseils d'administration par an sur presque 12 ans, cela fait quelques séances. Cela a été un plaisir d'être Présidente de cet office. Je lui souhaite longue vie en termes de Conseil d'administration.

La transition est toute trouvée, puisque le premier point d'actualité est celui des nouvelles règles de composition d'un Conseil d'administration d'OPH (Office Public de l'Habitat), qui va répondre en partie à la question de la démocratie, mais pas comme nous l'aurions voulu.

(Applaudissements)

J'ajoute un dernier petit mot, parce que j'aurais voulu finir sur une note positive. J'espère que dans les années à venir, les villes vont apprendre de la période que nous avons vécue. Nous avons été parfois décriés, mais je pense que ce n'était pas la bonne posture. Des choses nous ont été reprochées qui servent aujourd'hui ceux qui ne souhaitent pas que cet office public continue de vivre. Je souhaite donc longue vie à cet office public et j'ai bon espoir que les générations viennent le défendent avec plus de force que ce que nous avons peut-être fait dans les dernières années.

Je vous remercie tous et toutes.

Point d'actualité

Nouvelles règles de composition d'un Conseil d'administration d'OPH

Mme PICARD.- La transition n'est pas si facile. Nous avons effectivement une modification dans le cadre du renouvellement des Conseils d'administration suite aux prochaines élections municipales. Vous avez une note de la Fédération que je vais vous expliciter.

Suite aux prochaines élections municipales, il va revenir au GOSB (Grand-Orly Seine Bièvre) de délibérer sur le nombre de nos administrateurs, mais également sur la composition, puisque le principe du nouveau cadre de l'article L.421-8 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitat), lié à un décret passé en 2022, offre une plus grande liberté aux collectivités de rattachement pour désigner leurs administrateurs. Désormais, nous pourrions donc aller jusqu'à 35 administrateurs, au choix de la collectivité de rattachement. Certains éléments sont incontournables, le premier étant que dans ces désignations, la collectivité de rattachement ait la majorité. Par exemple, 35 membres, cela signifie au moins 18 personnes désignées par la collectivité de rattachement. La première règle est donc la majorité à la collectivité de rattachement.

La seconde règle est qu'il doit y avoir 1/6^{ème} des administrateurs correspondant à des représentants des associations de locataires. Pour reprendre l'exemple, si nous sommes 35 membres, cela signifie six élus représentants des associations de locataires.

Voilà pour les grandes règles immuables dans la composition de notre futur Conseil d'administration.

Nous avons ensuite de grandes modifications. Si nous avons 35 membres, dans les 18 membres minimum désignés comme représentants de l'EPT (Établissement Public Territorial), nous avions auparavant des élus qui étaient à la fois élus de l'EPT et des personnes qualifiées. Dans notre Conseil d'administration actuel, nous avons six membres élus de l'EPT et neuf personnes qualifiées ; demain, sur les 18 dont je parlais, qui font la majorité de l'EPT, c'est à l'EPT de choisir le nombre d'élus et le nombre de personnalités qualifiées. Parmi ces 18 membres, l'EPT peut par exemple faire le choix d'avoir 17 élus de l'EPT et une seule personne qualifiée au titre de l'habitat ou choisir de faire moitié-moitié. Le maître-mot est vraiment la liberté de la composition.

Pour revenir à mes 35 membres, il faut 18 membres désignés par l'EPT, à la fois élus et personnes qualifiées, six membres représentant des associations de locataires, puis au moins deux représentants socioprofessionnels, parmi lesquels il y a les syndicats, Action Logement, la CAF, l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales). Aujourd'hui, nous sommes beaucoup plus nombreux en termes de représentants socioprofessionnels, nous sommes beaucoup plus larges ; demain, nous pourrions être réduits à deux. De la même manière, les représentants Insertion, toujours avec nos 35 membres, doivent être au moins un. À ce jour, deux associations représentent l'insertion ; demain, nous ne pourrions n'en avoir qu'une.

Au sein du Conseil d'administration, nous avons actuellement un membre qui représente le personnel de Valdevy, c'est le Secrétaire du CSE. Il n'a pas une voix délibérative, mais il est invité à tous les Conseils d'administration. Demain, nous aurons quatre membres du CSE, puisque nous disposons de trois collègues. Nous aurons donc quatre membres au sein du Conseil d'administration qui auront, cette fois, voix délibérative.

Il reste quelques membres dont je ne vous ai pas parlé. Je vous ai parlé de 18 membres qui sont la majorité du Conseil d'administration par l'EPT, de six représentants des associations de locataires, des deux représentants socioprofessionnels, d'un représentant Insertion et des quatre membres du CSE. Pour atteindre 35, il manque donc quatre personnes. Ces quatre sièges peuvent être redistribués par l'EPT à des élus, à des personnalités qualifiées ou à d'autres membres. Les associations d'insertion et les représentants socioprofessionnels étant un minima, nous pourrions aller jusqu'à quatre.

Voici donc le principe de la composition de ce futur Conseil d'administration, dont la composition est désormais beaucoup plus libre et appartient à l'EPT, dans le cadre d'une délibération qui devrait intervenir au premier Conseil de Territoire mi-avril. Comme vous pouvez le constater, il y a beaucoup de changements prévisibles, nous risquons d'avoir un Conseil d'administration qui ne puisse être désigné qu'en juin. D'ici là,

nous pourrions éventuellement tenir un futur Conseil d'administration, mais uniquement sur les affaires courantes. Par exemple, nous ne pouvons pas réunir de CAO (Commission d'Appel d'Offres) dans la période après les élections municipales, cela ne concernant pas des affaires courantes.

M. COIS.- J'ai trouvé ces explications très claires. En revanche, à 35 membres, il faudra changer de salle.

Je suis désolé, je voulais revenir sur ce que disait Carine en introduction, parce que nous n'avons pas eu d'espace pour échanger. Carine, je serai moins négatif que toi, mais c'est sans doute parce que je n'ai pas vécu exactement les mêmes choses. Effectivement, Valdevy est actuellement la cible d'attaques, surtout de nature politique, qui s'appuient parfois sur des éléments objectifs. Je pense aux difficultés vécues par les locataires dans notre patrimoine, qui est parfois vieillissant, comme c'est notamment le cas à Villejuif. Néanmoins, ces attaques s'appuient là-dessus pour colporter des messages absolument mensongers et souvent insultants pour les agents de Valdevy, lesquels agissent quotidiennement au service des locataires, avec des mensonges qui cachent souvent mal leur mépris du logement public.

Malgré cela, j'ai le sentiment que de nombreux bailleurs sont dans l'œil du cyclone, sachant que Valdevy n'est clairement pas celui qui se soucie le moins des locataires ni celui que nous avons le plus de difficulté à défendre. Je pense par exemple à Batigère à Villejuif, où la situation est clairement catastrophique, même sur leur volonté d'agir.

Je rejoins ce que tu disais, je suis d'accord avec toi, le logement public est aujourd'hui un espace de résistance dans un monde où on veut nous faire croire qu'il n'y a pas d'alternative au tout marché. Je pense aux récents projets du Ministre du Logement, à savoir que pour loger tout le monde, il faut réinventer les niches fiscales pour les spéculateurs au lieu de construire du logement pour tous et du logement public. Dans ce contexte, nous avons besoin de personnes combattives pour nous défendre, et je crois, Carine, que tu as largement prouvé pendant toutes ces années que tu en faisais partie.

Je voulais donc simplement te dire merci pour ton engagement. Tu as été la Présidente sur tout le mandat, tu as fait face à la tempête, parfois un peu seule. Cela n'a pas été facile, mais c'était essentiel et nous avons tous été contents de savoir que tu étais là pour le faire. Merci à toi.

Mme DELAHAIE.- Merci, Antonin.

Y a-t-il d'autres interventions ? Oui, Monsieur BRAND, mon vieux camarade de Conseil d'administration. Je ne l'ai pas dit, mais lorsque je suis arrivée ici, Françoise MAILLARD était Présidente de l'office public. J'étais dans la salle lorsqu'elle a quitté la présidence, parce qu'à l'époque, la Présidente était dans la salle. Elle l'a quittée, elle a passé le flambeau à Patrick DAUDET, qui était un Gentillien. Il a ensuite été mon Vice-Président, puis Fatah AGGOUNE. Aujourd'hui, nous sommes quatre Vice-Présidents, puisque nous sommes cinq villes. À l'époque, Pascal faisait partie des administrateurs.

M. BRAND.- Mon premier Conseil d'administration en tant que CAF date de 1992. Je prends la parole ce soir parce que je trouve que la réécriture des dispositions réglementaires s'inscrit dans la suite logique de supprimer, en totalité ou presque, Action Logement, la CAF ou encore l'UDAF, puisqu'en choisissant deux représentants parmi ces trois organisations, on se prive, dans les Conseils d'administration des OPH, de cette expertise que nous avons. Je rappelle que la CAF était membre de droit des Conseils d'administration, qu'elle était membre de droit des CAL (Commissions d'attribution de Logement). Il n'y avait pas à discuter, nous participions. Aujourd'hui, la loi ELAN a éliminé les représentants de la CAF au niveau des commissions d'attribution ; aujourd'hui, on va continuer le jeu de quilles pour éliminer ces instances. Je trouve cela dommage, parce qu'une expertise disparaîtra.

Je ne jette pas la pierre, qu'il y ait les élus, c'est très bien, mais je pense qu'il ne faut pas oublier que le logement social, c'est tout un combat organisé aujourd'hui avec Action Logement, avec l'UDAF, avec la CAF. Cela vous manquera. Malheureusement, c'est une suite inéluctable.

M. CELATI.- Madame PICARD, dans votre simulation, vous avez pris l'hypothèse du nombre maximum, mais cela pourrait être moins.

Mme PICARD.- Ce ne sera pas en dessous de 27, les calculs font que nous serons toujours entre 27 et 35. Pour expliciter, j'ai pris le nombre maximum. Si on réduit le nombre d'administrateurs, il y a toujours au moins deux représentants socioprofessionnels et un représentant Insertion, puis il y a forcément moins de sièges redistribuables.

Mme DELAHAIE.- Je partage ce que dit Pascal. J'ai également eu la chance d'avoir une représentante de l'UDAF pendant les 10 premières années, en la personne de Claude MERIOT, qui a été un point d'appui. C'est vraiment une personne militante du logement public, qui avait aussi tout le volet social, qui connaissait les personnes qu'elle visitait. La disparition de ces partenaires indispensables du logement public n'est effectivement pas de bon augure.

Mme PICARD.- J'émetts une hypothèse. En tant qu'élus et ceux qui vont potentiellement demeurer au sein du Conseil d'administration, par exemple parce qu'ils sont élus du territoire, vous pouvez porter dans les prochains échanges le fait que Valdevy souhaite maintenir une représentation avec des personnes qualifiées ou des associations d'insertion. Cela pourrait être un portage en ce sens auprès de l'EPT.

Approbation du procès-verbal de la séance du 15 décembre 2025

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des remarques sur ce compte rendu ?

M. M'HALLAH.- Vous avez fait la remarque que les représentants des locataires n'étaient pas présents. Je n'ai effectivement pas pu assister à cette séance, mais j'avais prévenu que j'étais souffrant. Madame KANCEL avait prévenu, j'avais indiqué que j'étais souffrant et que je ne pouvais être présent.

Mme DELAHAIE.- Très bien, nous allons modifier.

Y a-t-il d'autres remarques ? (*Il n'y en a pas*)

Le procès-verbal de la séance du 25 décembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 1 : Protocole électoral relatif aux élections des locataires

Mme PICARD.- En septembre, nous avons eu à disposition un protocole national qui a été signé par les associations représentatives, protocole que nous avons repris et proposé aux représentants départementaux des trois associations représentées dans notre Conseil d'administration, à savoir la CNL (Confédération Nationale du Logement), la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de vie) et la CGL (Confédération Générale du Logement). Vous retrouvez les éléments dans ce protocole, je vais vous en donner les grandes lignes, mais il s'agit d'appliquer le protocole national. Une erreur s'est glissée en page 10 sur l'horaire, mais j'y reviendrai un peu plus tard.

Ainsi les électeurs locataires vont s'exprimer sur un vote ouvert du 6 au 26 novembre, avec deux modalités de vote : un vote par correspondance et un vote par internet. Avec les associations, nous avons choisi ces deux modalités de vote, ce qui est nouveau sur le vote par internet, puisque sur les précédentes élections, nous avions un vote à l'urne et un vote par correspondance. Il a été acté collectivement que le vote à l'urne serait abandonné pour cette fois et que nous serions sur un vote par correspondance et un vote par internet, bien évidemment avec des mesures de sécurité. Soyons clairs, c'est ce qu'il se pratique sur l'ensemble des bailleurs ; désormais, assez peu d'entre eux s'orientent vers un vote à l'urne sur une journée. En revanche, il nous a semblé souhaitable de proposer un vote lié à une plateforme internet.

Vous trouverez l'ensemble des modalités dans ce protocole, puisqu'il revient au bailleur d'informer les locataires des modalités de vote par une campagne d'information, de les rendre sécurisées, mais également de financer la campagne des associations, dès lors qu'il recueille 5 % des suffrages, avec 2 euros. C'est ce qui est acté au niveau national : 2 euros par locataire.

Nous avons repris l'ensemble des dispositions, mais nous avons eu quelques échanges avec les associations sur un point : pour être tout à fait transparente, la CNL souhaitait que le taux de 5 % pour le remboursement

des frais de campagne soit porté à 7 %, voire 7,5 % des suffrages remportés. Les associations ont échangé et nous sommes restés à 5 %, mais je me dois de vous indiquer que cela a fait l'objet d'échanges entre les associations. *In fine*, nous avons acté de rester à 5 %.

Comme je vous le disais, une coquille s'est glissée en page 10 du projet. L'arrêt est bien le jeudi à minuit pour que nous puissions procéder au dépouillement le vendredi.

Nous avons partagé avec les associations départementales de locataires le choix d'un prestataire. Un *benchmark* a été réalisé par la Fédération, nous avons travaillé avec la Direction Communication-Qualité et notre collaborateur qui gère ce projet, à savoir Mikaël DEVAUDAS, et nous avons choisi un prestataire, qui a été soumis aux trois référents départementaux des associations de locataires. Nous avons ainsi privilégié Docaposte pour nous accompagner dans l'élaboration de cette campagne, essentiellement parce qu'il permettait de sécuriser le vote par internet.

M. CELATI.- Il n'est pas indiqué l'heure de début.

Mme PICARD.- Une communication va être diffusée le jeudi 5 novembre au plus tard, donc nous ouvrons le vote par correspondance le 6 novembre.

Mme DELAHAIE.- À minuit.

Mme PICARD.- Vous avez raison : s'agissant des votes par internet, nous n'avons pas précisé l'horaire. Il s'agit du vendredi 6 novembre à 00 heure 01.

Mme PAPAIZIAN.- Quel est le taux de participation général ?

Mme PICARD.- Je ne l'ai plus en tête, mais il était extrêmement faible. C'est aussi pour cela que de l'avis de tous, nous avons fait évoluer les modalités de vote. Nous espérons que le vote par internet permette une meilleure participation.

Cela étant, nous pourrions retrouver le taux et vous le communiquer par email.

M. M'HALLAH.- Je suis représentant des locataires et nous parlons ici du locataire, donc il fallait que j'intervienne. Il y a effectivement eu des échanges sur le choix d'un vote électronique et d'un vote par correspondance. Il est vrai que les personnes qui ne peuvent pas se déplacer et qui ne connaissent pas l'informatique ont des difficultés. Le problème est que les associations de locataires ne peuvent pas être présentes à tous les bureaux de vote, problématique qui a été évoquée lors des échanges, surtout pour des associations qui n'étaient pas présentes dans certaines villes. Le choix a donc été fait de privilégier le vote par correspondance et le vote électronique.

L'élection des représentants des locataires n'est pas une formalité, c'est un moment de démocratie pour l'ensemble des locataires, pour celles et ceux qui vont représenter les locataires et porter leur voix au Conseil d'administration. C'est un moment privilégié.

Vous avez évoqué le faible taux de participation à cette échéance. Il va donc falloir utiliser tous les canaux, essayer d'informer les locataires des enjeux, de faire en sorte qu'ils s'impliquent et s'investissent pour ce vote, pour lequel, malheureusement, un certain nombre ne saisit pas forcément tous les enjeux.

Je voulais juste ajouter ce petit mot sur le protocole électoral.

Mme PICARD.- J'ai oublié de préciser qu'au regard des éléments relatifs à la composition du Conseil d'administration, il est difficile de dire aujourd'hui le nombre de représentants de locataires au prochain CA. Il faut que le nombre de candidats sur les listes représente le double des représentants siégeant au Conseil d'administration. Nous sommes toujours dans l'hypothèse de 35 membres, ce qui signifie six membres au Conseil d'administration, donc 12 personnes présentées par liste.

Ce sujet apparaît dans le protocole : il est précisé que dès lors que nous aurons connaissance de la composition du Conseil d'administration, nous en informerons les associations départementales pour qu'elles puissent modifier leur liste. Pour autant, elles savent d'ores et déjà qu'il y en a potentiellement 12 par liste.

M. COIS.- Je rejoins les propos de Monsieur M'HALLAH. Au-delà de la validation du protocole électoral, il s'agit d'un moment politique majeur avec des enjeux politiques majeurs derrière les élections des représentants des locataires. Nous avons besoin de donner envie aux locataires d'être des représentants, d'être eux-mêmes candidats, et une fois que c'est fait, de donner envie de participer et favoriser cette participation. En effet, nous avons besoin – je crois que c'est un besoin partagé des membres du Conseil d'administration – que les locataires puissent se sentir pleinement partie prenante du vote, pleinement représentés au sein du Conseil d'administration. Ils le sont de deux manières : par les représentants des locataires et par les élus de leur collectivité. C'est aussi la chance d'être un office public de l'habitat.

Les associations de locataires et les représentants de locataires seront évidemment demain les partenaires démocratiques des locataires au sein du Conseil d'administration, mais ce seront aussi – je le mesure dans mes fonctions bénévoles au quotidien – des partenaires essentiels de proximité. Les représentants du locataire, que ce soit au sein de la CCL ou au quotidien, sont des acteurs de la proximité : ils nous aident à faire remonter les signaux forts et les signaux faibles. Lorsqu'ils sont peu présents dans les résidences, nous y rencontrons des difficultés, et l'inverse est vrai.

Il faut donc que la prochaine équipe du Conseil d'administration et l'équipe de Valdevy qui ira dans la continuité portent un enjeu très fort de réussir, au-delà de la validation du protocole, ces élections, à la fois sur le nombre de personnes qui ont envie de s'y engager et à la fois en termes de taux de participation.

Mme DELAHAIE.- Je partage tout à fait ce que tu dis. Si mes propos ont paru parfois un peu négatifs à l'issue de mon intervention d'ouverture, je remarque que là où il y a des amicales de locataires et des groupements, qui ne sont pas forcément rattachés à de grandes fédérations, les problématiques sont plus collectives et moins individualistes. J'ai toujours dit que je trouvais que plus les amicales de locataires étaient nombreuses, plus on pouvait s'assurer que l'organisme était défendu. D'ailleurs, ce qui nous a un peu manqué au moment de la loi ELAN, c'est que nous n'avons pas réussi à fédérer correctement les locataires avec nous. Il faut le dire, les agents et les syndicats étaient très présents dans toutes les manifestations que nous avons faites, même lorsque nous avons bloqué le périphérique, puisque beaucoup d'élus et pratiquement tous les agents de nos offices publics du département étaient présents. Néanmoins, les locataires n'étaient pas en nombre suffisant, même si je sais la difficulté, pour être militante associative par ailleurs, de fédérer autour d'associations, que ce soit des associations de locataires ou d'usagers. Il est vrai que face à toutes ces attaques, là où les locataires sont organisés, il y a une vie démocratique, donc on est moins sur des constats individualistes et davantage sur des constats amenant à des ripostes.

Aussi, j'espère que les mesures que nous aurons prises permettront d'augmenter la participation au vote et peut-être de le rajeunir, parce que les locataires les plus jeunes ont maintenant l'habitude de voter par internet.

Il nous faut maintenant voter ce protocole.

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

Délibération n° 2 : Décompte définitif des remplacements de composants clôturés pour 2024

Mme VILLEGIER.- Il s'agit d'une délibération que nous retrouverons régulièrement au sein du Conseil d'administration de Valdevy. L'objectif est d'indiquer à ce dernier, conformément aux autorisations antérieures, ce qu'il s'est passé sur un certain nombre de sujets. En l'occurrence, dans le plan stratégique patrimonial de Valdevy, nous avons des travaux qui ont une nature comptable un peu particulière, appelés des renouvellements de composants. Ce sont des travaux qui excèdent le gros entretien, mais qui sont distincts des réhabilitations. C'est donc de l'investissement, mais il ne s'agit pas d'une réhabilitation complète. Souvent, c'est le remplacement d'un ou plusieurs équipements d'une résidence, par exemple un ascenseur ou une étanchéité de toiture. Le budget 2025 prévoyait des travaux de cette nature, ils sont en cours de réalisation. Il en était de même pour le budget 2024.

Dans les documents que vous avez approuvés, notamment la prospective financière du 15 juillet 2025, il était indiqué que nous financions ces investissements, ces renouvellements de composants, à hauteur de 90 % par emprunt et 10 % en fonds propres. Vous aviez délibéré le 13 octobre 2025 pour valider l'engagement des financements de renouvellement de composants pour le solde de l'année 2024 et pour le budget 2025 à hauteur de 5,5 millions. Les composants renouvelés et mis en service en 2024 s'élèvent ainsi à 5,5 millions.

La présente délibération vise à vous indiquer que nous avons respecté ce qui était annoncé au Conseil d'administration, notamment un plan de financement global qui devait être au maximum de 90 % d'emprunt et qui aura été de 88 %, une subvention de la ville de Villejuif pour une action (terrain multisports de la résidence Gouret) et des fonds propres à hauteur de 518 000 euros.

Il s'agit d'une délibération de processus, c'est-à-dire que nous vous avons demandé des autorisations pour financer certaines opérations ou certaines natures d'opération, et nous vous montrons comment nous l'avons fait, en respectant l'autorisation qui avait été donnée. C'est une sorte de retour après autorisation du Conseil d'administration.

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

Délibération n° 3 : Admission en non-valeur

M. BARDON.- C'est une délibération désormais traditionnelle, donc nous continuons – excusez-moi l'expression – de « faire le ménage » dans nos comptes, notamment dans notre dette.

En l'occurrence, nous avons deux montants importants. Vous avez remarqué qu'il y a beaucoup de pages, puisque lorsqu'il s'agit des locataires partis, cela représente souvent de petites sommes, mais qui font un total important. Nous avons 157 701,80 euros qui relèvent de décisions de justice, par exemple de rétablissements personnels suite à des surendettements.

Dans les pages qui suivent, les 131 442,37 euros sont essentiellement de l'irréouvrable pour des locataires partis, dont les dettes sont souvent prescrites, parfois à défaut de jugement sur ces situations. Autant dire que cela nous engage à être plus précis sur ce travail, puisque la somme finale est importante.

J'alerte sur la dernière ligne. En effet, tous les autres sont des locataires partis, mais le dernier est un locataire présent, pour lequel nous avons tout de même une dette irrécouvrable de 6 267 euros, qui est partiellement prescrite. Ce locataire est toujours présent, mais une partie de sa dette est prescrite. Nous allons donc le poursuivre sur le reste de la dette. Ainsi, nous n'annulons pas la totalité de sa dette, mais ce qui est prescrit, faute de jugement.

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

Mme CHARBONNIER.- En cumulé, cela représente tout de même des sommes assez conséquentes. Je vois que de nombreuses personnes sont parties et que cela s'étale sur plusieurs années. Compte tenu des difficultés financières, qui ne sont pas propres à notre office, et de surcroît avec les baisses d'aides à la pierre au niveau gouvernemental, régional et départemental, je pense qu'un effort doit être fait dans le sens d'un suivi plus serré dans l'ensemble de nos villes, afin que nous ne nous retrouvions pas avec autant de dettes ne pouvant être récupérées.

Je crois qu'il y a eu une période avec peut-être moins de suivi, peut-être aussi des absences des conseillers sociaux, ce qui peut expliquer cette situation. Pour autant, nous devons réfléchir et essayer de limiter ces dettes en amont, même si les situations sont difficiles. En l'espèce, ce sont tout de même des personnes qui sont parties. Lorsque ce sont de petites dettes, cela peut être dû à des travaux qui auraient dû être faits et qui n'ont pas été faits, mais c'est parfois plus conséquent.

Bien que cela fasse suite à un jugement, parmi les effacements de dette suite à des rétablissements personnels sur un surendettement, lorsque nous rencontrons des personnes en difficulté et qui peuvent avoir des sommes conséquentes, nous les encourageons à le faire, sans quoi elles ne s'en sortent jamais.

Il y a tout de même une somme de près de 60 000 euros. Elle est effacée, mais elle reste conséquente, donc je ne pense pas que ce soit uniquement des loyers, ce sont peut-être des commerçants. Nous sommes arrivés à une somme conséquente avant jugement.

Mme DELAHAIE.- Je vais laisser Patrick BARDON répondre, mais il présente malheureusement une admission en non-valeur qui concerne une période assez importante et qui n'est pas forcément représentative du travail réalisé aujourd'hui. Pour autant, il faut bien évaluer ce que nous avons à un moment.

M. BARDON.- Paradoxalement, c'est même la démonstration du travail effectué. Cela peut paraître inversement proportionnel, mais c'est parce que nous faisons aujourd'hui un travail minutieux dette par dette et que nous essayons de rechercher les dettes de nos locataires, y compris ceux qui sont partis, que nous en arrivons à ces sommes d'admission en non-valeur.

Tout d'abord, nous distinguons ce qui relève du surendettement et des décisions. En l'occurrence, nous sommes allés au bout de nos procédures et c'est la justice qui a décidé. C'est son droit, et même celui du locataire, comme vous l'avez évoqué, de profiter de dispositifs qui effacent une partie ou la totalité de la dette. Je précise qu'il s'agit ici d'un particulier et non d'un commerçant, sans quoi ce serait signalé. Il faut imaginer que lorsque la justice décide d'effacer 60 000 euros de dette, c'est que cette personne doit sans doute avoir d'autres dettes par ailleurs, le bailleur n'étant pas toujours la seule porte d'entrée de la dette.

S'agissant des admissions en non-valeur de l'ensemble des dettes, petites ou pas, de nos locataires partis, la Présidente l'évoquait, nous sommes parfois sur des dettes qui remontent à des années, avec des locataires partis de notre patrimoine depuis des années. À l'époque, sur les 50 ou 22 euros que nous avons sur certains locataires, les procédures sont-elles allées au bout ? J'aurais tendance à vous dire que je ne sais pas, et quelque part, mon sujet aujourd'hui n'est pas de savoir si nous sommes allés au bout de la procédure pour les 22 euros. Ce qui a été problématique, c'est que nous ne les ayons admis que maintenant en non-valeur et que ce travail n'ait pas été effectué de manière minutieuse plus tôt, nous permettant de les admettre en non-valeur plus tôt. Néanmoins, ces dettes n'auraient pas été perçues pour autant, c'est ce qu'il faut se dire.

Je comprends bien que l'évocation de 300 000 euros sur cette admission en non-valeur en Conseil d'administration puisse effrayer ou inquiéter. Toutefois, je le redis : c'est de la bonne gestion, ce sont des dettes « fictives », puisque nous ne pourrions pas les recouvrer. En effet, aujourd'hui, elles sont prescrites ou ont été décidées par la justice. C'est moi qui les présente, mais nous pourrions les présenter à deux voix avec Nathalie, puisque c'est davantage un sujet « comptable » qu'une perte d'argent pour l'office. En réalité, nous rentrons dans nos comptes des dettes que nous ne pouvons plus recouvrer et qui apparaissent encore dans notre dette.

Je l'ai déjà dit la dernière fois, mais je le répète aujourd'hui pour ceux qui resteront et qui continueront à nous suivre : malheureusement ou heureusement, vous en aurez à chaque Conseil d'administration, puisque nous épurons régulièrement. Nous allons continuer à faire ce travail minutieux dette par dette.

J'ajoute que les sommes sont parfois si faibles (par exemple, 2,45 euros) qu'entamer des procédures supplémentaires nous coûterait davantage d'argent que cela ne nous en rapporterait. Ce n'est pas anecdotique, je crois que cela représente les huit ou neuf premières pages de dette. Aller rechercher par voie d'huissier ou de justice des dettes à 20, 30 ou 40 euros coûterait plus d'argent à l'office qu'il n'en récupérerait.

M. DOUCET.- Cela doit être une coquille : dans la délibération, je vois les articles 1 et 3, mais pas le 2.

M. M'HALLAH.- Quelle est la part de dettes irrécouvrables qui auraient pu être évitées par un accompagnement social plus important ? Il est préférable d'avoir un plan d'apurement et d'éviter l'effacement total.

Mme DELAHAIE.- En l'occurrence, c'est de l'archéologie, comme essayait de vous l'expliquer Monsieur BARDON, puisque certaines dettes datent de quatre ou cinq ans avant la fusion. Je ne peux pas vous répondre sur ce qui est effacé il y a 15 à 20 ans.

M. COIS.- Il est difficile de dire ce qu'il s'est passé il y a 15 ou 20 ans, mais nous pouvons parler de ce qu'il se passe aujourd'hui. En quelques longs mois, la différence en capacité d'accompagnement et traitement des

besoins des locataires en la matière est tout de même flagrante. Cela se retrouve budgétairement, puisque, sauf erreur de ma part, nous avons réussi à récupérer plus d'un million d'euros de dettes l'année dernière, et cela se retrouve également dans les capacités d'accompagnement des locataires. Je crois que nous avons six travailleurs sociaux dans le service de Valdevy qui sont en capacité de travailler avec les secteurs de l'action sociale des villes concernées.

Je le vis quotidiennement à Villejuif, puisque je suis aussi adjoint au Maire à l'action sociale, donc Vice-Président du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de Villejuif : Valdevy est clairement le bailleur, en tout cas dans la Ville dans laquelle je suis élu, qui travaille le mieux avec les CCAS, non seulement dans l'objectif de réduire la dette des locataires, mais aussi simplement de les accompagner socialement et de les aider à accéder à leurs droits. Je pense que nous pouvons saluer ce travail, puisque derrière cette question de l'admission en non-valeur, il y a cette volonté renouvelée de notre office public d'accompagner les locataires et de faire en sorte de ne pas en arriver aux extrémités, toujours absolument déplorables, que peuvent être l'expulsion, ou, quand cela n'a pas lieu, le simple fait de tomber petit à petit dans la misère.

M. M'HALLAH.- Je souscris à ce que vous venez de dire : les travailleurs sociaux de Valdevy sont très réactifs par rapport au CCAS, par rapport aux démarches qui peuvent être faites auprès de locataires en difficulté. Je voulais le souligner, parce qu'il faut dire aussi les bonnes choses.

Mme DELAHAIE.- Nous leur transmettons, je vous remercie.

Dans tout ce qu'on nous reproche, on oublie cette part sociale. Depuis que je suis Présidente, en discutant avec les autres Vice-Présidents, nous n'étions peut-être pas les plus efficaces, mais cette question a toujours été au cœur de notre action, avec plus ou moins de résultats, notamment lorsque nous n'avions pas le personnel qui correspondait. Néanmoins, je le vois par rapport à d'autres organismes HLM, qui ne sont d'ailleurs pas forcément des offices publics. Il est souvent arrivé que l'on vienne me voir en disant : « Pouvez-vous faire quelque chose pour moi ? », ce à quoi je réponds : « Non, ce n'est pas chez nous, donc je ne peux pas », mais j'ai tout de même vu un certain nombre de dossiers de personnes avec qui il y avait moins de discussions qu'avec Valdevy.

Quoi qu'il en soit, il faut toujours essayer de détacher la question des admissions en non-valeur et celle de l'accompagnement social. En l'espèce, nous essayons en priorité de remettre les compteurs à zéro pour avoir demain des indicateurs de meilleure qualité. Nous sommes toujours un peu en difficulté par rapport à ces admissions, en espérant que nous en aurons moins d'ici 10 ans et que nous aurons davantage de personnes accompagnées. Je suis positive sur la suite des événements.

Nous devons maintenant voter cette délibération.

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

Délibération n° 4 : Vente de foncier au quartier Lebon-Lamartine à Villejuif

Mme DENIMAL.- Il s'agit de la vente de foncier dans le cadre du projet ANRU de Lamartine à Villejuif. Pour rappel, il s'agit de 300 logements réhabilités, 264 logements démolis et environ 500 logements reconstruits.

Sur ce quartier, Valdevy est propriétaire d'un peu plus de la moitié des terrains du quartier. Dans le cadre du projet ANRU, nous allons vendre une grande partie des terrains à Grand Paris Aménagement, l'aménageur retenu pour le futur quartier Lebon-Lamartine.

Une valorisation des terrains a été faite initialement dans la convention ANRU, elle repose sur une méthode de calcul assez courante pour les opérations d'aménagement complexes : un prix est défini en fonction du nombre de mètres carrés à construire. Pour ce projet, il est estimé à 15 184 249 euros. Cette vente va nous permettre de financer les démolitions ainsi que les pertes de loyer que nous avons eues durant toute la période du relogement, laquelle s'est étalée sur de nombreuses années. L'avis des Domaines a confirmé le montant de la vente de ce foncier. Nous allons engager la vente juste après le passage en CA, une fois que la

délibération sera confirmée. Cela va s'étaler sur 2026 et 2027. Il va sans dire que les 15 millions vont permettre d'équilibrer les opérations de réhabilitation et de construction neuve.

Mme DELAHAIE.- Merci beaucoup. Y a-t-il des questions ?

M. M'HALLAH.- Pourquoi ces démolitions ne sont-elles pas subventionnées par l'ANRU ?

Mme DENIMAL.- La valorisation foncière permettait de financer les démolitions. Nous avons deux possibilités dans l'ANRU : si la valorisation n'est pas suffisamment importante, l'ANRU compense en donnant des subventions ; si la valorisation est suffisamment importante pour couvrir les frais de pertes d'exploitation (pertes de loyer et démolition), l'ANRU ne subventionne pas.

Mme PICARD.- Ces montants pour l'année 2026 sont inscrits au budget que vous avez voté. De la même manière, dans le cadre du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) que vous avez voté l'année dernière, les différentes cessions étaient inscrites dans nos prévisionnels. En revanche, nous avons un décalage, puisque les cessions devaient démarrer en 2025, mais n'ont lieu que sur les premiers montants en 2026. Ainsi, nous aurons un décalage de cession, que nous retrouverons dans nos comptes au mois de juin.

M. COIS.- Au-delà de cette question très technique, je rappelle que la démolition est aussi la reconstitution de l'offre. En l'occurrence, nous l'avons fait au pied des métros, c'est-à-dire que là où un acteur public qui aurait une vocation à spéculer mettrait du logement privé, nous avons mis du logement social, là où c'est le plus souhaité, le plus désiré. C'est à la fois juste au pied de la ligne 14 Gustave Roussy, chemin de la Redoute, un bâtiment qui est déjà vivant, et à la fois au pied des lignes 7 et 15 à Villejuif-Louis Aragon, finalement pas très loin de Lamartine, mais encore plus près du métro, avec un bâtiment avenue de Stalingrad dans lequel les locataires sont déjà présents, deux bâtiments sur lesquels les retours des locataires sont excellents dans leur vie quotidienne, avec de nombreux locataires qui arrivent de Lebon-Lamartine.

Mme DELAHAIE.- Nous pouvons maintenant passer au vote de cette délibération.

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

Délibération n° 5 : Vente d'un local à Aragon à Vitry-sur-Seine

Mme DENIMAL.- Nous avons livré en 2025 99 logements résidence Aragon dans le quartier des Ardoines à Vitry. En rez-de-chaussée de cet immeuble, nous avons un local de quasiment 300 m² que la Ville souhaite nous acheter. Dans ce cadre, nous avons estimé le local *via* les avis des Domaines : le montant estimé est de 660 000 euros. Nous nous sommes mis d'accord avec la ville de Vitry pour que l'achat se fasse en deux temps, avec 12 mois d'écart maximum. Ils vont nous acheter le local, ils vont nous verser 330 000 euros à la signature, et dans les 12 mois qui suivent, ils nous verseront de nouveau 330 000 euros.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie. En l'absence de questions, nous pouvons passer au vote.

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

Délibération n° 6 : Autorisation et approbation du protocole d'accord

Mme PICARD.- Dans le cadre des travaux sur l'opération patrimoniale qui est en cours, nous avons rencontré une problématique de présence de monoxyde de carbone due à l'entreprise qui les réalise. Sur un des logements, nous avons eu du mal à remettre le chauffage et l'eau chaude pendant une semaine ; sur les autres logements, nous sommes parvenus à avoir des interventions. Je précise qu'il s'agit d'un bâtiment de 99 logements.

Un bâtiment en particulier a eu des problématiques de ce type, sur lequel nous avons dû stopper la distribution de chauffage et d'eau chaude pendant quelques jours, mais nous avons pu proposer des dispositifs temporaires (chauffages électriques ou chauffe-eaux) aux locataires, excepté pour un logement, sur lequel nous avons eu plus de mal à intervenir et à remettre la situation de confort, d'où cette proposition de prise en

charge pour la semaine où la personne n'a pas eu accès à l'usage de son logement (chauffage et eau chaude), conformément à la réglementation.

Bien évidemment, nous sommes en discussion avec l'entreprise pour qu'elle prenne en charge, mais afin d'accélérer le processus, nous proposons cette prise en charge de 117,11 euros.

M. M'HALLAH.- Il s'agit d'un manquement grave du prestataire concernant la sécurité des locataires. Ainsi, quelles suites juridiques avez-vous prévues concernant le prestataire ? Par ailleurs, il y a eu des services non rendus, donc quelles sont les réductions de loyer et les compensations pour ces locataires ?

Mme PICARD.- Je n'ai peut-être pas été claire. Nous avons immédiatement mis en place le dispositif, tout le monde a pu avoir des radiateurs électriques, ils ont été distribués le soir même dans l'ensemble des logements impactés. Dans les jours qui ont suivi, nous avons mis à disposition des chauffe-bains dans chaque logement qui ne disposait plus d'eau chaude, et ce durant la période de réalisation des travaux. Il n'y a donc pas eu de rupture.

Mme DENIMAL.- Nous avons eu un premier problème de monoxyde chez la personne qui n'a pas pu occuper son logement pendant huit jours. C'était un cas totalement isolé, donc nous n'avons pas fait le lien avec les travaux. C'est la raison pour laquelle cette personne n'a eu ni eau chaude ni chauffage pendant huit jours et n'a donc pas pu vivre dans son logement. Quelques jours après, nous avons de nouveau rencontré un problème de monoxyde, mais beaucoup plus généralisé, qui a touché davantage de logements. C'est alors que nous avons fait le lien avec les travaux et non pas avec la chaudière. Lorsque cela s'est généralisé, puisque nous n'allions pas laisser une cage d'escalier sans eau ni chauffage, nous avons mis en œuvre les dispositifs que Marianne PICARD vous a expliqués : nous avons distribué des chauffages électriques et raccordé des ballons d'eau chaude électriques dans chacun des logements, permettant aux locataires de continuer à vivre. Néanmoins, cette locataire avait été impactée huit jours avant.

S'agissant de l'entreprise, elle a évidemment réagi immédiatement. Nous avons arrêté les travaux dès que nous avons identifié qu'ils étaient la cause du problème, nous avons mis en place une méthodologie de travail pour que cela n'arrive plus et nous négocions actuellement un protocole tripartite avec l'entreprise afin qu'elle prenne en charge les frais que nous avons eus. Il s'agit notamment de la pose de détecteurs de monoxyde de carbone dans chaque logement, puisqu'avant de reprendre les travaux, l'entreprise avait l'obligation d'en installer, par précaution.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie.

M. M'HALLAH.- L'ensemble des locataires a tout de même subi un préjudice, ils sont donc de droit d'attendre que nous puissions les dédommager sur l'augmentation de leur consommation d'électricité, puisqu'ils ont eu des radiateurs.

Mme PICARD.- Je vous engage à trouver des bailleurs qui mettent des convecteurs dans les 48 heures chez chacun des locataires en cas de rupture de chauffage. De la même manière, donnez-moi un exemple de bailleur qui met en place des chauffe-bains lorsqu'il y a une rupture de fourniture d'eau chaude.

Mme DELAHAIE.- Monsieur M'HALLAH, nous sommes au cœur de ce dont nous parlions tout à l'heure, c'est-à-dire que ce qu'il me restera de cet office, c'est que lorsque l'on essaye de faire les choses, ce n'est jamais assez. Je vous le dis, parce que lorsque la Directrice générale m'a dit que nous allions acheter et mettre de côté des chauffe-bains et des ballons d'eau chaude pour pallier ce genre de problème, j'ai ouvert de grands yeux. Lorsque vous êtes propriétaire privé et que vous rencontrez ce type de situation, vous restez sans chauffage et sans eau chaude parfois pendant quelques semaines si vous ne trouvez pas d'artisan qui accepte d'intervenir chez vous. En l'occurrence, il y a pu avoir une rupture de quelques heures sur le chauffage, mais nos services ont permis d'éviter une rupture d'eau chaude. Je me dis qu'au bout d'un moment, cela n'a plus de sens.

Excusez-moi de vous le dire, c'est politiquement incorrect dans la période, mais je vous le dis tout de même : on vit hors sol, on vit dans un monde qui n'existe que dans Valdevy. Au lieu de nous valoriser en disant : « Ils font quand même énormément d'efforts qui ne se font pas ailleurs », on nous objecte : « Pourquoi ne faites-

vous pas davantage ? » Il y a vraiment un mécanisme à trouver. Il va falloir réenclencher cette question de la pédagogie, du discours et de la discussion avec les locataires, parce que sincèrement, je trouve que nos services ont relativement bien réagi, et je les remercie. Je vous passe le nombre d'agents qui ont été sur le sujet et qui se sont occupés de cette question.

Typiquement, je n'ai plus rien à objecter, donc je vous propose de voter la délibération n° 6 sur ce protocole. Que faites-vous, Monsieur M'HALLAH ? Très bien, Monsieur M'HALLAH s'abstient.

La délibération n° 6 est adoptée à la majorité, avec une abstention.

Délibération n° 7 : Action en justice introduite par la Directrice générale

Mme PICARD.- Il s'agit de vous restituer les actions en justice qui ont été introduites. En l'espèce, il y en a eu une, pour laquelle l'audience aura lieu au mois de mai prochain. Elle concerne une locataire qui a eu des dégâts des eaux répétés et qui a sollicité une requête. L'audience aura lieu au mois de mai devant le Tribunal de proximité de Villejuif.

Mme DELAHAIE.- Y a-t-il des questions ? (*Il n'y en a pas*)

La délibération n° 7 est adoptée à la majorité, avec une voix contre.

Délibération n° 8 : Tarification du parking Paul Vaillant-Couturier à Villejuif

Mme DELAHAIE.- Il s'agit de la délibération que nous avons ajoutée.

M. BARDON.- Lors du précédent Conseil d'administration, vous aviez voté une délibération concernant des réajustements de tarification sur des parkings existants sur le patrimoine de Valdevy. Il se trouve qu'au regard des réhabilitations et autres réaménagements, certains se créent. C'est par exemple le cas à PVC dans le cadre de la résidentialisation qui s'opère sur Villejuif sur deux résidences. Nous parlons de Paul Vaillant-Couturier, mais il s'agit des résidences Clos Fleuri et Paul Éluard.

Ainsi, 287 places de stationnement vont être créées en résidentialisation, dont 18, de mémoire, en PMR (Personne à Mobilité Réduite). Légitimement, il n'y avait pas de tarifs, raison pour laquelle il est proposé une délibération avec des tarifs à 15 euros TTC pour les locataires et à 25 euros TTC pour les non-locataires, l'hypothèse étant toujours de permettre, comme nous l'avons voté la dernière fois, à des non-locataires de venir sur ces parkings si des places restent vacantes.

Pour information, nous n'allons *a priori* pas vers cette tendance pour ce parking, elle sera plutôt de réussir à répondre à tous ceux qui formuleront des demandes, puisqu'un tarif de 15 euros le stationnement à Villejuif sur le secteur PVC risque de répondre davantage aux besoins des locataires qu'à autre chose.

M. M'HALLAH.- S'agit-il d'un parking en plein air ?

Mme DELAHAIE.- Absolument.

M. COIS.- C'est effectivement un parking en plein air, mais résidentialisé. Aujourd'hui, l'accès n'est pas du tout sécurisé, nous rencontrons d'ailleurs d'importantes difficultés sur ce parking (mécanique sauvage, voitures ventouses, etc.). L'objectif, qui est partagé avec les locataires, puisque plusieurs réunions publiques ont été organisées sur ce projet, est de faire cesser ces pratiques *via* la résidentialisation. Cela permet aux locataires d'obtenir des places de parking qu'ils sont certains de retrouver en rentrant chez eux le soir.

Le tarif est celui qui a été promis en réunion publique, il est donc maintenu, et ce en TTC, c'est-à-dire que ce sont 15 euros TTC et non 15 euros HT.

Il faut également avoir en tête le nombre de places de stationnement après par rapport à avant : il n'y a pas de réduction du nombre de places de stationnement sur ce quartier.

Mme DELAHAIE.- Je vous remercie.

M. M'HALLAH.- En ce qui concerne les personnes qui viendraient de l'extérieur et qui prendraient une place de parking, le risque est qu'elles fassent de la mécanique sauvage et disent : « Moi, j'ai ma place de parking, je fais de la mécanique sauvage ». Cela pourrait créer des tensions avec les locataires.

Mme DELAHAIE.- Je suis désolée de vous le dire, mais ce sont rarement ceux qui louent de l'extérieur qui font de la mécanique sauvage.

M. M'HALLAH.- Dès lors que les locataires payent leur place de parking, d'autres personnes peuvent venir s'y garer. Ainsi, avez-vous prévu des arceaux ?

Mme DELAHAIE.- C'est une résidentialisation, il y a des barrières.

M. COIS.- Ce sont de petites poches de stationnement, donc tout le monde n'a pas accès à tous les espaces, mais seulement à sa poche de stationnement, et seule la barrière de cette poche peut s'ouvrir, ce qui limite ce type de désagréments. De plus, les places sont numérotées et nominatives. Par ailleurs, le pouvoir de police peut permettre de gérer ces situations.

M. M'HALLAH.- Certains locataires peuvent ramener leurs voisins ou leurs amis, leur ouvrir le portail et leur dire de se garer à telle place en attendant.

Mme PICARD.- C'est l'incivilité quotidienne à laquelle nous sommes exposés, mais il n'est pour l'instant pas prévu d'arceaux sur ce nouveau parking.

Mme DELAHAIE.- Nous pouvons passer au vote.

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

Mme DELAHAIE.- Je vous invite, si vous le souhaitez, à lever le verre de l'amitié pour ce dernier Conseil d'administration.

Par ailleurs, je vais faire quelque chose qui va la gêner, mais je vais remercier Agnès LEGER, qui a organisé depuis quelques années, depuis qu'elle est arrivée à la Direction générale avec nous, l'ensemble des Conseils d'administration. C'est assez confortable pour nous depuis que vous vous en occupez, donc je voulais vous remercier, Agnès. J'aurais l'occasion de le faire pour tout le reste aussi, parce que nous n'allons pas nous quitter ce soir, mais pour le Conseil d'administration, vous avez donné de la classe et de l'élégance. Je voulais également remercier le technicien qui sonorise l'assemblée. C'est agréable de faire une séance dans ces conditions. Merci, Momo.

Merci à tous. Retrouvons-nous maintenant pour boire un petit verre.

(Applaudissements)

La séance est levée à 19h50

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 9 février 2026.

Antonin COIS

Président du Conseil d'administration



Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil. Publiée le 16/06/2026

Marianne PICARD
Directrice Générale

